

TRENDS IN DE ARCHITECTUUR EN DE NEDERZETTINGSPATRONEN VAN HET WONEN

Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand

Michael Ryckewaert

Promotor: Bruno De Meulder

Met medewerking van Karen Landuydt & Liesje Torbeyns

Auteurs:

Michael Ryckewaert

Met medewerking van Karen Landuydt & Liesje Torbeyns

Datum:

28 november 2008 (met minimale vormelijke wijzigingen dd. 15 oktober 2009)

Verantwoordelijke uitgever:

Onderzoeksgroep Stedenbouw en Architectuur – K.U.Leuven

Kasteelpark Arenberg 1 bus 2431 – 3001 Heverlee

Tel: +32 (0)13/32 13 29

Email: michael.ryckewaert@asro.kuleuven.be

&

Steunpunt Ruimte en Wonen

Kasteelpark Arenberg 51 bus 2429 - 3001 Heverlee

Tel: +32 (0)16/32 13 36

Email: info@steunpuntruimteenvonen.be

Dit rapport kwam tot stand met de steun van de Vlaamse Gemeenschap: Programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek. In deze tekst komt de mening van de auteur naar voor en niet die van de Vlaamse Gemeenschap. De Vlaamse Gemeenschap kan niet aansprakelijk gesteld worden voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de meegedeelde gegevens.

This paper has been realised with the support of the Flemish Community: Program for Policy Research Centres. The text contains the views of the author and not the views of the Flemish Community. The Flemish Community cannot be held accountable for the potential use of the communicated views and data

INHOUD

Inhoud	3
Vooraf	5
Onderzoeksvragen die case study onderzoek aansturen. Een 2-ledige beleidsmatige context	5
Kwantitatieve (ruimtelijke) trends, kwalitatieve trends en de rol van actoren en discours	7
Ruimtelijke dimensies van woonkwaliteit	8
De trend naar een algemene kwaliteitsverbetering van het woningpatrimonium	8
<i>Een hypothese over kwaliteitsverbetering. De band met de trend naar aankoop + verbouwing</i>	8
<i>Kwaliteit als knelpunt. De band tussen inwendige- en uitwendige woningkwaliteit</i>	9
<i>Kwaliteit als knelpunt. Het private huurpatrimonium</i>	10
Ruimtelijke spreidingspatronen van kwaliteit en kwaliteitsverbetering	11
<i>Gentrificatie. Kwaliteitsverbetering in stedelijke woonomgevingen</i>	11
<i>Globaal spreidingspatroon van kwaliteit. Oost versus west</i>	13
Duurzaamheid als onderdeel van woningkwaliteit	14
Dichtheid en spreidingspatronen van het wonen	16
Re-urbanisatie en suburbanisatie als gelaagde fenomenen	16
Verdichtingstendensen	17
<i>Verdichtingstendensen in (groot)stedelijke omgevingen</i>	25
<i>Overgangs- en landelijke gebieden / buitenstedelijke omgevingen</i>	27
<i>Conclusie over verdichtingstendensen in het buitengebied</i>	29
Verdunning, verspreiding	30
Specifieke segmenten	32
Ruimtelijke trends in de sociale woningbouwsector	32
Wonen voor ouderen	33
Specifieke trends in specifieke gebieden	35
Samenvattende tabel trends	36
Bibliografie	41

VOORAF

Het methodologisch kader ontwikkeld in 2007¹ brengt een eerste component aan in de keuze van het onderzoeksobject voor dit onderzoeksluik. Het verder aflijnen van het onderzoeksobject hangt samen met het scherpstellen van de onderzoeksvragen voor het case study onderzoek naar het woningbestand. Dit gebeurt aan de hand van tentatieve hypothesen over recente kwalitatieve trends in het woningbestand die jaarlijks geactualiseerd worden. In een eerste stap worden een aantal thema's afgelijnd, rekening houdend met de tweeledige beleidsmatige context van het onderzoek in het SRW. Vervolgens worden, uitgaande van bestaande publicaties, voorgaand onderzoek en empirie een aantal trends besproken waarvan we aannemen dat ze relevant zijn om via een kwalitatieve case gebaseerde methode te onderzoeken.

ONDERZOEKSVRAGEN DIE CASE STUDY ONDERZOEK AANSTUREN. EEN 2-LEDIGE BELEIDSMATIGE CONTEXT

Het onderzoek in het Steunpunt Ruimte en Wonen staat ten dienste van het brede beleidsdomein Ruimtelijke Ordening en Wonen. Om de focus van het beleidsrelevant onderzoek van voorliggend onderzoeksluik scherper te stellen, lijkt het nuttig om na te gaan welke vragen case study onderzoek naar concrete woonomgevingen kan beantwoorden die in deze beleidsdomeinen aan de orde zijn.

Wat het woonbeleid betreft wordt het beleidsmatige kader bepaald door de Vlaamse Wooncode. Wat het woningbestand betreft legt de wooncode de klemtoon op de kwaliteit van woning en woonomgeving. De Vlaamse wooncode garandeert het *recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs, en met woonzekerheid worden bevorderd* (Art. 3). Daarbij worden nog specifieke elementen opgesomd waar het Vlaamse woonbeleid mee rekening dient te houden die duidelijke ruimtelijke doelstelling in het woonbeleid opnemen zoals in Art. 4 para 2. en 3.: *Het woonbeleid streeft naar sociale vermenging, bij voorkeur door middel van kleinschalige woonprojecten die geïntegreerd zijn in de lokale woonstructuur en door gemengde projecten. De woonprojecten worden zoveel mogelijk gerealiseerd in of onmiddellijk aansluitend op de bestaande bebouwing. De woning wordt ingeplant in een omgeving die de mobiliteit en de sociale contacten tussen de bewoners voldoende kansen biedt.* ... en para 4. *Het Vlaams woonbeleid moedigt ... het prijsbewuste gebruik van ecologisch verantwoorde bouwmaterialen en bouwwijzen aan.*² De bekommernis om vermenging en de ruimtelijke karakteristieken die aangegeven worden kunnen samengevat worden als doelstellingen om een in sociaal en ruimtelijk duurzame woonontwikkeling te bevorderen. Wat betreft prijsbeheersing voorziet Art. 4 paragraaf 1, 4° a) nog het voeren van een grond- en pandenbeleid.

1 Michael Ryckewaert, Bruno De Meulder en Karen Landuydt, *Een methodologisch kader voor case study onderzoek naar de ruimte van het wonen*, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2008).

2 Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, Belgisch Staatsblad 19 augustus 1997, officieuze coördinatie tot en met de decreetswijziging van 15 december 2006 zoals raadpleegbaar op <http://www.bouwenenwonen.be/bouwenenwonen-topics-regelgeving-wonen-vlaamse-wooncode.html>, 2 februari 2008.

Daarnaast sluit het onderzoek voor dit luik aan bij de onderzoekstraditie van het Kenniscentrum Wonen die in het SRW wordt verder gezet. Daarom is het ook nuttig om rekening te houden met het conceptuele kader dat hiervoor werd uitgezet (zie ook hoger hoofdstuk Methodologie). Uitgaande van een marktbenadering van wonen, legt dit conceptuele kader de nadruk op de *afstemming van vraag en aanbod, een rechtvaardige verdeling tussen groepen en intergenerationele rechtvaardigheid*.³

Wat het ruimtelijk ordeningsbeleid betreft, wordt het beleidsmatige kader bepaald door het Planningsdecreet, dat een basis legde voor een op structuurplanning gebaseerde beleidspraktijk in Vlaanderen.⁴ Volgens dit kader werd het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) vastgelegd.⁵ Net als in het woonbeleid komt duurzaamheid naar voor als een van de kernbegrippen die het RSV conceptueel onderbouwen. Meer concreet spitste wat het wonen betreft een belangrijke beleidslijn van het RSV zich toe op het voeren van een gedifferentieerd beleid in stedelijke versus buitenstedelijke gebieden. Meest in het oog springend zijn op dat vlak de streefcijfers voor de woondichtheid van nieuwe woonontwikkeling van respectievelijk 25 en 15 woningen per hectare. De ruimtelijke dimensies die in de Wooncode zijn opgenomen, sluiten inhoudelijk bij deze ruimtelijke doelstelling aan.

Los van dit bestaande beleidsmatige kader, en meer in het algemeen, blijft de toekomstige ruimtevraag voor wonen en de impact van ontwikkelingen in de woningmarkt op de nederzettingsstructuur een centrale vraagstelling voor het ruimtelijk ordeningsbeleid, mede in het licht van de herziening van het RSV. Onder 'impact op de nederzettingsstructuur' verstaan we ook de samenhang (of verweving) van het wonen met andere stedelijke functies.

Op basis van deze beleidsmatige context, schuiven we twee (brede) thema's naar voor waarrond kwalitatief case study onderzoek naar woonomgevingen gevoerd kan worden:

- Ruimtelijke dimensies van woonkwaliteit
- Dichtheid en spreidingspatronen van het wonen

De thema's worden hierna verder verduidelijkt. Onder deze thema's komt impliciet ook het thema duurzaamheid aan bod. Op niveau van de woning kunnen we duurzaamheid als een aspect van woonkwaliteit beschouwen. Op niveau van de woonomgeving is dichtheid een (ruwe maar bruikbare) indicator voor duurzaam grondgebruik.

De aandacht voor de rechtvaardige verdeling tussen groepen in het conceptueel kader van het Kenniscentrum en de notie in de wooncode dat ieder recht heeft op een aangepaste woning, maakt dat het nuttig kan zijn om te focussen op specifieke segmenten van de woningmarkt als subthema.

Daarnaast zijn er nog enkele specifieke trends aan te duiden die niet onder bovenstaande thema's te catalogeren zijn, maar die wellicht vanuit concrete beleidsmatige vragen om aandacht vragen.

3 Mission statement Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid

4 Decreet van 18 mei 1996 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

5 *Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Integrale versie* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1998)

KWANTITATIEVE (RUIMTELIJKE) TRENDS, KWALITATIEVE TRENDS EN DE ROL VAN ACTOREN EN DISCOURS

Gegeven de tweeledige beleidsmatige context voor dit onderzoek zoals hierboven aangeven, en het methodologisch kader dat kwalitatief case study onderzoek positioneert in het SRW, wordt voor deze tentatieve verkenning van kwalitatieve trends in het woningbestand een driedig schema opgesteld (zie de drie kolommen van de samenvattende tabel in bijlage).

Er wordt getracht om trends die uit kwantitatieve gegevens (eerste kolom) naar voor komen te verbinden met recente kwalitatieve trends in de architectuur en het nederzettingspatroon van het wonen (kolom 2). Het case study onderzoek gaat op zoek naar achterliggende processen in de ruimtelijke productie en transformatie van het wonen op microschaal die achter (gebiedsdekkend) meetbare trends schuil gaan. Daarbij komt de rol van actoren in beeld en van het discours over wonen (kolom 3).

Verschillende bronnen zijn beschikbaar die kwantitatieve trends in wonen identificeren.⁶ Voor een uitgebreide discussie verwijzen we uiteraard naar deze bron-documenten. Hier vatten we slechts de voornaamste trends samen, en kijken vooral hoe case-study onderzoek verdere inzichten kan verschaffen in deze trends. Als opstap worden de trends daarvoor in verband gebracht met hypothetische trends in de architectuur van het wonen, en evoluties in het nederzettingspatroon van het wonen zoals die naar voorkomen in architectuur- en planningsliteratuur, literatuur rond recente stedelijke ontwikkeling in Vlaanderen, kennis uit voorgaand onderzoek, maar even goed uit concrete kennis van lokale ruimtelijke ontwikkelingen van het wonen, of trends zoals we ze kennen uit de dagdagelijkse vastgoedbijlages en magazines.⁷ Er werd ondermeer een basisdocumentatie aangelegd over een staal van recente woningarchitectuur op basis van een screening van recente architectuurpublicaties.⁸ Deze 'quick scan' naar kwalitatieve trends dient dus slechts als onderzoekshypothese voor het vervolgonderzoek.

6 Resultaten van het Kenniscentrum Duurzaam woonbeleid, met als voornaamste Kristof Heylen, Marie Le Roy, Steven Vanden Broucke, Brecht Vandekerckhove en Sien Winters, *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige woningschouwing 2005* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Departement RWO - Woonbeleid, 2007), Dominique Vanneste, Isabelle Thomas en Luc Goossens, *Woning en woonomgeving in België*, Monografieën Sociaal-Economische Enquête 2001, 2 (Brussel: FOD Economie - Federaal wetenschapsbeleid, 2007), Christian Vandermotten, Christian Kesteloot en Bertrand Ippersiel, *Dynamische analyse van de buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten* (Brussel: POD Maatschappelijke Integratie. Grootstedenbeleid, 2007), *VRIND 2007. Vlaamse regionale indicatoren* (Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering, 2008), www.statbel.fgov.be en andere.

7 Op basis van architectuurpublicaties; voor Vlaanderen gaat het om internationale tijdschriften als *Oase*, *De Architect*, en nationale tijdschriften als *Ruimte en Planning*, *A+*, de verschillende edities van het *Jaarboek Architectuur Vlaanderen* sinds 1994, publicaties als *De eeuw van de stad. Over stadsrepublieken en rastersteden. Witboek*. (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Administratie binnenlandse aangelegenheden, 2003), Linda Boudry, André Loeckx, Jef Van den Broeck, Tom Coppens, Véronique Patteeuw en Jan Schreurs, *Inzet, opzet, voorzet. Stadsprojecten in Vlaanderen* (Antwerpen: Garant, 2006)

8 Zie Bijlage I.

RUIMTELIJKE DIMENSIES VAN WOONKWALITEIT

DE TREND NAAR EEN ALGEMENE KWALITEITSVERBETERING VAN HET WONINGPATRIMONIUM

Een opmerkelijke vaststelling van het Kenniscentrum op basis van de Woonsurvey en uitwendige woningschouwing 2005⁹ is de kwaliteitsverbetering van het woningpatrimonium in Vlaanderen. Deze komt naar voor in alle indicatoren die voor deze parameter gebruikt werden, zowel deze op basis van de Uitwendige Woningschouwing die door het hanteren van een vergelijkbare methode de vergelijking met de woonsurvey 1994-/1995 mogelijk maakt, als deze op basis van de Woonsurvey die de vergelijking mogelijk maakt met de 'nieuwe (subjectieve) kwaliteitsindicator' zoals ontwikkeld in de Huisvestingmonografie op basis van de SEE 2001. De Huisvestingsmonografie stelde reeds een toename van het comfortniveau vast in vergelijking met 1991 (p. 78 figuur IV.22 en '4.2. Het comfortniveau verbetert' monografie p. 83). Wat betreft de fysische staat van de woning kon in de monografie geen tijdsperspectief geboden worden aangezien deze pas voor het eerst in 2001 bevestigd werd.

Een hypothese over kwaliteitsverbetering. De band met de trend naar aankoop + verbouwing

Zonder diep in te gaan op de achterliggende factoren van de vastgestelde kwaliteitsverbetering, brengt het Kenniscentrum deze trend in verband met de trend naar een toename van de aankoop van woningen die vaak gepaard gaat met een verbouwing.¹⁰

De trend naar renovatie is ook aan te treffen in het hoge architectuurdiscours, zoals dat bijvoorbeeld in de recentste edities van de Jaarboeken Architectuur Vlaanderen naar voor komt, of in het werk van een reeks jonge ontwerpers voor wie renovaties een steeds groter deel van de opdrachten portefeuille uitmaken. Daar waar enkele jaren geleden de jaarboeken nog sterk gevuld waren met sublieme creaties, vaak vrijstaande villa's van een gilde oude jonge goden van de Vlaamse architectuur, krijgt het inventieve renovatieproject vandaag steeds meer plaats in architectuurjaarboeken en magazines, maar ook meer en meer in populaire magazines en de *mainstream* media.

Frappant daarbij is dat deze projecten van een nieuwe architectuurtaal uitgaan, een soort 'gestileerde bricolage'¹¹ waarbij niet langer het strakke modernisme, met haar gestileerde en minimalistische- vormtaal het referentiebeeld is, maar waarbij de alledaagsheid van de doorsnee, vaak wat oudere woningstock –stedelijke rijwoningen, een landelijke hoeve- tot kunst verheven worden. De fascinatie voor het alledaagse uit zich in deze projecten vaak nog in het toepassen van ruwe of oneigenlijke materialen. Soms zijn ze hyper-banaal zoals materialen die normaal gezien voor stallen- of serrebouw bestemd zijn, of worden ruwe materialen als onbepaalde wanden en isolatiematerialen zichtbaar gelaten. Elders worden enkele doortastende ingrepen aangebracht, architectuurparels die ingebed worden in een voor het overige onaangestaste woning.¹²

Vaak worden deze ontwerpbeslissingen ingegeven door het typische patroon dat gepaard gaat met de aankoop en renovatie-project bij jongere gezinnen. Gezien de gestegen prijzen gaat het leeuwendeel van het budget op aan de aankoop, waarbij vaak alleen geld overblijft voor het aller-noodzakelijkste: een nieuwe badkamer, een nieuwe

9 Kristof Heylen, Marie Le Roy, Steven Vanden Broucke, Brecht Vandekerckhove en Sien Winters, *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005. Samenvatting* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2007)

10 Ibid., p. 17.

11 Stefan De Volder, "Gestileerde bricolage/cut & paste. Projecten van RAUW, Olivier Renard & Michael Ryckewaert, Peter Kint, Van Broeck en Meuwissen ir. architecten," in *leuven. architectuur 1999-2002*, (Leuven: Stichting Stad en Architectuur, 2002)-

12 Projecten van 51N4E, BARAK, De Vylder & Hofkens.

keuken, of de uitbreiding van de leefruimte. In de rist projecten die het hoge architectuur discours halen, wordt deze benadering tot kunst verheven; de vraag rijst hoe dit zich in het gros van de renovatieprojecten voordoet. Gaat het werkelijk om een ingrijpende upgrade van deze woningen of blijft het bij een tijdelijke aanpassing die jonge gezinnen het eigenaarschap toelaat, als tussenstap in een woontraject waarin er, van zodra er winst kan genomen worden (wat vaak goed kon de afgelopen jaren gezien de stijgende prijzen), overgestapt wordt naar een andere woning, vaak suburbaan gelegen? Wat is het lot van dit patrimonium wanneer er een afkoeling van de prijzen optreedt? Meer inzicht in de motieven van deze kopers / renoveerders zou alleszins nuttig zijn om dit alles in kaart te brengen.

Kwaliteit als knelpunt. De band tussen inwendige- en uitwendige woningkwaliteit

De Woningschouwing heeft gedetailleerde en betrouwbare gegevens aangeleverd over de uitwendige, bouwfysische staat van de woningen. Gegevens over de inwendige staat konden enkel worden bekomen uit de Woonsurvey bij de bewoners. Objectieve cijfers over de inwendige woningkwaliteit ontbreken vooralsnog, wat een belangrijk knelpunt vormt voor globaal onderzoek naar de woningkwaliteit in Vlaanderen.

Keren we even terug naar de hypothese hierboven over een achterliggend patroon in de uitgebreide renovatietendens. In hoeverre heeft de spectaculaire afname van slechte woningen op basis van de uitwendige schouwing, een structureel karakter? Met andere woorden, in hoeverre gaat het niet zoals in de aangehaalde projecten hierboven om selectieve ingrepen? Daar waar wat architecturaal vernuft met weinig middelen kan resulteren in een structurele 'upgrade' van verouderde en kwalitatief minderwaardige woningen, stelt zich de vraag of ingrepen zich in sommige wat minder bevlogen gevallen niet beperken tot een gevelrenovatie, waarbij er achter de gevel nog heel wat problemen overblijven.

In dat verband spreken Loeckx en De Meulder bijvoorbeeld over de uitgebreide stock aan 19^{de} en vroeg 20^{ste} eeuwse rijwoningen als over een 'defect type', met name een woningtype dat door zijn ruimtelijke configuratie intrinsiek kwaliteiten ontbeert die vrijstaande- of halfopen woningen wel hebben.¹³ Knelpunten die ze identificeren zijn bijvoorbeeld de vaak erg beperkte buitenruimte, vaak niet meer dan een koertje of stadstuin, privacy conflicten en een moeilijke relatie tussen straat en woning (bij gebrek aan een voortuin bv) en een schier onoplosbaar parkeerprobleem. Dit wil niet zeggen dat alle rijwoningen de facto een lagere woonkwaliteit bieden dan vrijstaand of halfopen bebouwde woningen, wel dat het vaak meer architecturale inventiviteit vergt om (van een rijwoning) een kwalitatief hoogstaande woning te maken.

Daarnaast kan ook de vraag gesteld worden in hoeverre maatregelen voor een efficiënt energiegebruik van de woning, gevelrenovatie niet in de hand hebben gewerkt. Bovenaan de lijst van energetisch meer voordelige ingrepen staan immers het voorzien van dubbele beglazing en dakisolatie, twee maatregelen die precies ingrijpen op de gebouwschil en gedetecteerd worden in een uitwendige woningschouwing.

Verder dient er nog aangestipt te worden dat het woningmarktsegmenten onderzoek uitgevoerd door SumResearch in het SRW¹⁴ ook in de eigendomssector nog een segment met socio-economisch zwakkere bewoners in oude en slechte woningen aanduidt, dat een 20% van de eigendomsmarkt uitmaakt.

13 André Loeckx en Bruno De Meulder, "Wonen op zoek naar stedelijkheid, dichtheid en duurzaamheid. Debatten, realiteiten, perspectieven," in *de eeuw van de stad. over stadsrepublieken en rastersteden. voorstudies*, (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Administratie binnenlandse aangelegenheden, 2003), 273-304

14 Marie Le Roy, Eva Debusschere, Kristof Heylen, Lore Vandorpe en Brecht Vandekerckhove, *Onderzoek naar woningmarktsegmenten. Eindrapport: Steunpunt Ruimte en Wonen / SumResearch*, (2008)

Kwaliteit als knelpunt. Het private huurpatrimonium

Ondanks de globale kwaliteitsverbetering die werd vastgesteld, wijzen de onderzoekers van het kenniscentrum niettemin op een kwetsbaar segment van de woningmarkt, namelijk de private huursector.¹⁵ In dit segment zijn relatief meer kwalitatief slechte woningen gesitueerd.¹⁶ De resultaten over betaalbaarheid bijvoorbeeld wijzen er op dat de private huursector globaal geen betaalbaarheidsproblemen kent, maar dat er wel specifieke groepen zijn in de private huursector, met name in de oudere leeftijdsklassen, waarvoor er zich betaalbaarheidsproblemen stellen. In het onderzoek naar woningmarktsegmenten komt dit specifieke segment van sociaaleconomische zwakke bewoners in slechte private huurwoningen verder nog duidelijk naar voor. Het wordt geraamd op een kleine 38% van het totale private huurmarkt uitmaakt. De resultaten stroken met wat de Huisvestingsmonografie vermeldt.

Daarnaast moet ook nog gewezen worden op het feit dat naast de formele private huursector er een categorie van informeel wonen bestaat. Dit grijze woongecircuit bleef omwille van de gehanteerde methodiek voor de Survey grotendeels buiten beeld, maar is in andere onderzoeken wel in kaart gebracht.¹⁷ Wellicht dient dit segment nog toegevoegd te worden als segment waar lage kwaliteit en een moeilijke sociaal-economisch profiel van de bewoners samengaan.

Dit is een segment dat ongetwijfeld voldoende aandacht verdient. Voor bewoners in een zwakke sociaal-economische positie komt overigens een relatief lage woningkwaliteit (zonder dat we daarom moeten spreken van ondermaatse) relatief harder aan dan voor andere bewoners.

Een goed voorbeeld is de impact van energiekosten, als onderdeel van de woonkost. Neem bijvoorbeeld de situatie van een goedkoop huurappartement gebouwd in de jaren '60 dat in principe nog grotendeels beantwoordt aan hedendaagse eisen van comfort op het vlak van sanitaire uitrusting of ruimte-indeling van de woning, maar dat nog niet is aangepast aan hedendaagse eisen van dubbele goed isolerende beglazing, dak en muurisolatie. Hoewel er zich globaal geen kwaliteitsprobleem stelt, zal de lage energieprestatie van een dergelijke woning een zware impact hebben op de woonkosten van het gezin (aangezien de huurprijs wellicht nog relatief meevalt voor een appartement van de jaren '60). Door de positie als huurder ontsnapt de verantwoordelijkheid voor de aanpassing van de woning aan de bewoner. Deze ligt bij de verhuurder, die evenwel niet de druk van de hogere energiekost in zijn portefeuille voelt, en dus geen incentive ondervindt om tot renovatie over te gaan. Dit in tegenstelling tot de huurder, die op zijn beurt weer niet van de premies en fiscale voordelen kan genieten waar een eigenaar wel over kan beschikken.

Deze situatie staat bijvoorbeeld in schril contrast tot de hoger aangehaalde jonge kopers van 'slechte' woningen, die best enkele jaren met een beperktere woonkwaliteit kunnen leven, maar die ten volle kan genieten van alle fiscale en premievoordelen wanneer hij tot een structurele renovatie overgaat, inclusief belangrijke terugverdieneffecten van zijn investering door een verlaagd energieverbruik.

15 Ibid.

16 Heylen, *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005. Samenvatting*, 17

17 Henk Meert, Marie Bourgeois en Tine De Rijck, "Een geografie van het wonen aan de onderkant in Vlaanderen," in Pascal De Decker, Luc Goossens, and Isabelle Pannecoucke (ed.), *wonen aan de onderkant*, (Antwerpen: Garant, 2005), 139-156

RUIMTELIJKE SPREIDINGSPATRONEN VAN KWALITEIT EN KWALITEITSVERBETERING

Achter de algemene kwaliteitsverbetering van het Vlaamse woningpatrimonium verschuilen zich echter nog belangrijke ruimtelijke verschillen in de kwaliteit – en in de kwaliteitsverbetering – van het woningpatrimonium. Gegeven dat de woningmarkt toch nog belangrijke niches vertoont waar kwaliteit een knelpunt zou kunnen zijn, stelt zich de vraag naar de ruimtelijke spreiding van het ‘kwaliteitsprobleem.’ In samenhang daarmee kan de vraag gesteld worden wat de impact is van de waargenomen kwaliteitsverbetering, voor zover deze zich ruimtelijk geconcentreerd voordoet. In het laatste geval kunnen voor wat stedelijke gebieden betreft spreken van gentrificatie-processen (en mogelijks van verdringingsprocessen.)

Gentrificatie. Kwaliteitsverbetering in stedelijke woonomgevingen

In de *Dynamische analyse van de buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten*¹⁸ op basis van gegevens van SEE 2001, waarbij een methodiek gehanteerd werd die vergelijkbaar is aan deze toegepast bij het opstellen van de *Atlas van achtergestelde buurten*¹⁹ op basis van SEE 1991, wordt een opmerkelijke nieuw buurttype geïdentificeerd, namelijk dit van buurten in gentrificatie.

Deze buurten komen vooral voor in de Brusselse binnenstad en in enkele Waalse stadsgewesten, maar ook in de Gentse kernstad worden twee gentrifiërende buurten vastgesteld. Er kan aangenomen worden dat op basis van meer recente gegevens nog meer gentrifiërende buurten in de Vlaamse steden zouden aangetroffen kunnen worden, gezien de opmerkelijke transformaties en stedelijke herontwikkelingsprojecten die de laatste jaren, mede onder impuls van het Vlaamse en Federale grootstedenbeleid zijn opgezet.²⁰ Denken we maar aan gebieden als het Zuid in Antwerpen of ook de veranderingen in Antwerpen Noord zoals rond het De Coninkplein, Schipperskwartier, SpoorNoord, het Eilandje, ...

De doorslaggevende variabele in het gentrificatie-type is een indicator voor het opleidingsniveau. Met andere woorden, gentrificatie heeft in dit geval vooral te maken met een instroom van hoger-opgeleiden. Dit strookt met gangbare definities en concepties over gentrificatie, zoals voor het eerst geformuleerd in de jaren '60 door Glass.²¹ In oorsprong refereerde de term naar een fenomeen waarbij er zich een anomalie voordoet in het traditionele prijsverloop van (residentieel) vastgoed met hoge prijzen in de kernstad die gelijkmatig afnemen wanneer men zich van het stadscentrum verwijderd. Er is sprake van een ‘value gap’ in gordel van buurten omheen het centrum dat aan verval onderhevig is. Deze ‘gap’ biedt vervolgens opportuniteiten voor een soort stedelijke avant garde van kunstenaars ed. die er zich komt vestigen wat vervolgens de buurt ‘hip’ maakt en aantrekkelijk voor ook andere groepen, waardoor wat eens een uitgeleefde buurt met lage prijzen was verwordt tot een nieuwe ‘hotspot.’ Door de instroom van een meer welstellende bevolkingsgroep sluit de ‘value gap’ zich.

Inmiddels echter heeft gentrificatie een ruimere betekenis gekregen dan een bij wijze van spreke ‘spontaan’ stedelijk transformatieproces gestuurd door woningmarktmechanismen en particuliere woonkeuzes. Men spreekt van verschillende fases en/of modi in het gentrificatieproces, waarbij de herwaardering van een buurt ook het

18 Vanderमotten, *Dynamische analyse van de buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten*

19 Christian Kesteloot, Heidi Vandenbroecke, Herman Van der Haegen, Dominique Vanneste en Hecke Etienne Van, *Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Administratie Kanselarij en voorlichting, 1996)

20 Boudry, *Inzet, opzet, voorzet. Stadsprojecten in Vlaanderen*

21 Stefan Metaal, “Gentrification. Een overzicht,” *Oase*, 73 (2007): 7-27

gevolg kan zijn van een bewust beleid of interesse van ontwikkelaars, naast of in de plaats van particulieren.²²

In Antwerpen Noord bijvoorbeeld is gentrificatie vandaag ook meer en meer een (impliciete) beleidsdoelstelling geworden van een op stedelijke vernieuwing gebaseerd beleid. Met andere woorden, eerder dan een marktproces is het meer en meer het resultaat van een gewenst herontwikkelingsproces, waarbij niet een of andere verschuiving in het marktpatroon de verantwoordelijke is voor de stedelijke transformatie maar wel een reeks beleidsacties die een proces in gang zetten dat, naar mag worden verwacht, een stedelijke herwaardering te weeg brengt en dus op termijn 'gentrificatie.'

Tenslotte moet ook gewezen op de hernieuwde aandacht van private woningbouwontwikkelaars voor de binnensteden. Naast -of misschien eerder in het zog van- de beleidsdoelstelling naar stedelijke herwaardering komen deze buurten in het blikveld van ontwikkelaars. Het belangrijke potentieel aan vacante en afgeschreven industriële of publieke infrastructuur biedt mogelijkheden tot een projectmatige herontwikkeling, waarbij dit bestaande patrimonium soms herontwikkeld wordt, maar veel vaker ten prooi valt aan afbraak en nieuwbouwprojecten.

Zoals reeds aangegeven doet zich dit op verschillende plekken en in verschillende steden anders voor. In zijn typisch grootstedelijke variant zullen we dergelijke processen wellicht vooral aantreffen in Gent, Antwerpen en Brussel. Maar ook in de centrumsteden staat stadsvernieuwing en stedelijke projecten hoog op de agenda. De nauwkeurige omschrijving van de processen, en vooral de band met woningmarktprocessen in het algemeen en met de geregistreerde kwaliteitsverbetering van het woningpatrimonium in het bijzonder, is wat ons hier interesseert en wat via case studies zou onderzocht kunnen worden.

Volgende onderzoeksvragen zijn daarbij aan de orde. Wat is de rol van de verschillende direct betrokken actoren zoals lokale overheid, private ontwikkelaars en particulieren in deze kwaliteitsverbetering? Waar bereiken ze een niveau dat er sprake is van processen van gentrificatie?. Ondermeer de rol van een meer structurele stedelijke herontwikkeling, zowel van overheidswege als door private ontwikkelaars, lijkt een tendens die meer en meer aan impact wint.

Naast de formele investeringen in de verbetering van het woningpatrimonium moet daarbij ook gekeken worden naar investeringen in de publieke ruimte en publieke infrastructuur en voorzieningen. Ze spelen een belangrijke rol bij het herwaarderen van stadsbuurten, en als het dan over wonen gaat, vormen een belangrijke dimensie in de verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving.

De voorlopige resultaten van het onderzoek naar de samenhang tussen gentrificatie en woningkwaliteitsverbetering uitgevoerd in de Gentse binnenstedelijke buurt Tweepoorten, leveren wat dat betreft alvast volgende voorlopige bevindingen op:

- de renovatie-activiteit ligt zeer hoog; in nagenoeg alle bezochte woningen werden renovatie-werken uitgevoerd
- Er werden nauwelijks woningen van slechte kwaliteit aangetroffen. De bouwfysische kwaliteit is over het algemeen goed, hoewel veel woningen hier en daar wel ergens één mankement vertonen. Op de 32 onderzochte woningen werd slechts 1 woning aangetroffen met een ondermaats comfortniveau, waarbij er zich geen aparte badkamer in de woning zelf bevond en het toilet eveneens buiten de woning gesitueerd was;

- het Begijnhof in de wijk is een voorbeeld van een projectmatige herontwikkeling. Hier bleek dat de randvoorwaarden bij renovatie van de als monument beschermde 16^{de} eeuwse woningen een negatieve impact had op de bouwfysische kwaliteit van de woningen (thermische en akoestische isolatie); dit wordt ten dele gecompenseerd door de centrale maar erg rustige ligging van de woningen en de lage huurprijs (sommige begijnhofwoningen worden als sociale woning verhuurd)
- ongeveer tweederde van de bevroagde bewoners (20 van de 32) gaf aan de woonsituatie in de buurt Tweepoorten als tijdelijk te beschouwen;
- wat omgevingskwaliteit betreft werd de nabijheid van het stadscentrum als belangrijkste troef gezien, terwijl het parkeerprobleem (en voor wie er mee geconfronteerd wordt de passage van de tram) de belangrijkste minpunten vormen

Bij dit alles dient opgemerkt dat de spreiding van de onderzochte woningen niet optimaal was; woningen uit het zuidelijke deel van de wijk zijn ondervertegenwoordigd. In dit deel van de wijk haakten verschillende bewoners die medewerking toegezegd hadden af. Op basis van terreinbezoek en beoordeling van de uitwendige kwaliteit wordt vermoed dat er hier een groter aandeel minder goede woningen aanwezig is.

Globaal spreidingspatroon van kwaliteit. Oost versus west

Een ruimtelijk spreidingspatroon van woningkwaliteit op de schaal van Vlaanderen als geheel, dat reeds van oudsher bekend is maar opnieuw naar voorgebracht wordt in de Huisvestingsmonografie betreft een oost-west tegenstelling in woningkwaliteit, een spreidingspatroon dat in de eerste plaats samenhangt met de ouderdom van de woningen dat grosso modo een zelfde spreidingspatroon vertoont. Terwijl gentrificatie kan verondersteld worden in verband te staan met een kwaliteitsverbetering van het woonpatrimonium van binnenstedelijke en 19^{de} eeuwse gordelbuurten, heeft het spreidingspatroon op niveau van Vlaanderen ook –en misschien wel vooral- te maken met meer landelijke woonomgevingen.

De vraag is hoe de vastgestelde kwaliteitsverbetering zich hier voordoet. De ruimteatlas 2007 van het SRW toont alvast dat ook hier veel gerenoveerd wordt, met een relatief hoog aandeel verbouwingen in het totaal van de bouwvergunningen.²³ In een groot aantal landelijke gemeenten bedragen renovaties grofweg de helft van het totaal aantal bouwvergunningen. De huisvestingmonografie toont dan weer een zeer belangrijke terugloop van het aantal woningen zonder klein comfort in de periode 1991 – 2001 in die regio's (vnl het westelijk deel van Vlaanderen) waar het aandeel woningen met ontoereikende kwaliteit het grootst is, wat wijst op een inhaalbeweging.²⁴

Nochtans bracht de Woonsurvey 2005 geen belangrijke verschillen in kwaliteitsniveau tussen stedelijk en buitengebied aan het licht.²⁵ Dit laat alvast toe te besluiten dat lage woonkwaliteit zeker niet uitsluitend een stedelijk fenomeen is, wat eerder onderzoek bevestigt.²⁶

23 Steunpunt Ruimte en Wonen, *Ruimteatlas 2007*, kaart 2.8, op basis van data FOD ADSEI 2006.

24 Vanneste, *Woning en woonomgeving in België*, kaarten IV.28 *percentage woningen met een ontoereikende kwaliteit* en IV.27 *Evolutie van het aandeel woningen zonder klein comfort tussen 1991 en 2001*. Kaarten IV.27 en IV.28

25 Heylen, *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005. Samenvatting*

26 Als het gaat over de absolute ondergrens van woonkwaliteit gaat, dan vinden we die net zo goed terug in landelijk gebied. Zie Henk Meert, "Een geografie van het wonen aan de onderkant in Vlaanderen"

DUURZAAMHEID ALS ONDERDEEL VAN WONINGKWALITEIT

Duurzaamheid is op heden een erg breed begrip. In het kader van het in kaart brengen van recente trends in de toestand van het woningbestand gaan we hier vooral in op duurzaamheid in de meer strikt ecologische zin.²⁷ Op dit vlak is er de laatste jaren sprake van een erg sterke evolutie (om niet te zeggen revolutie). Na het invoeren van basis-isolatiënormen (de K55-norm) in de jaren '90, werd vanaf 1 januari 2006 een meer omvattende energieprestatie-regelgeving voor woongebouwen ingevoerd in Vlaanderen. Deze regelgeving, gekoppeld aan de bouwvergunning, legt prestatie-eisen op aan het energetische gedrag van woongebouwen (met in begrip van binnenklimaat, ventilatievoorzieningen, isolatiewaardes van de gebouwschil, efficiëntie van verwarmingssystemen, ...).²⁸

Een tweede aspect van duurzaamheid in ecologische zin, betreft de aandacht voor de toepassing van duurzame bouwmaterialen. Dit spits zich ondermeer toe op de toepassing van hout uit duurzaam beheerde bosbouw (FSC-labels). Regels en normen hieromtrent verschijnen in steeds meer lastenboeken en worden toegevoegd aan prestatie-eisen voor bouwmaterialen. Ze zijn bijvoorbeeld de regel in het bestek van de VMSW dat verplicht is voor sociale woningbouwprojecten.²⁹ Verder wordt er onderzoek verricht naar de integrale energiekost in de productie van gebouwen.³⁰

Deze regelgeving wordt overigens vergezeld van een uitgebreid systeem van fiscale stimuli en premies die het invoeren van dergelijke maatregelen moeten ondersteunen, met succes overigens. Naast deze 'wortel' houdt de overheid ook meer en meer een 'stok' achter de deur. De EPB-aangifte is een verplichting, waarbij ook een controle achteraf voorzien wordt, en waarbij niet gerealiseerde energiemaatregelen resulteren in boetes. (Huur)woningen moeten (op termijn) verplicht over een energieprestatiecertificaat beschikken dat huurders/kopers moet toelaten de energiekosten van een woning in te schatten.³¹

Kortom, als het gaat over het energetisch gedrag van woningen in verband met het wonen is reeds een zeer uitvoering beleidsmatig kader aanwezig dat, naar het uitschijnt, toch kan rekenen op een relatief breed maatschappelijk draagvlak. Gezien het gaat om een relatief jonge (r)evolutie, is de impact van dit beleid en de maatschappelijke aandacht voor duurzaamheid op het woningbestand nog niet goed in te schatten. Niettemin bleek reeds uit woonsurvey 2005 dat dakisolatie en dubbele beglazing een veralgemeend gebruik kennen. Minder duidelijkheid is er over hoe ook andere technieken (warmtepompen, extreem lage energiewoningen en passiefhuisconcepten, fotovoltaïsche cellen en zonneboilers, ...) doordringen in de dagelijkse bouwpraktijk.

Nochtans is de verduurzaming van het woningenbestand nog niet binnen afzienbare termijn een verworvenheid. Vlaanderen telt nog een belangrijk aandeel aan oudere woningen. Het duurt wellicht nog verschillende jaren eer deze 'historische' stock aan weinig duurzame woningen is aangepast. Ook wordt nu reeds duidelijk dat in de toekomst verdergaande maatregelen nodig zullen zijn en zwaardere normen zullen opgelegd worden, zodat wat vandaag als

27 In verband spaarzaam ruimtegebruik voor wonen als dimensie van duurzaamheid verwijzen naar het deel onder dichtheid en spreiding.

28 Zie <http://www.energiesparen.be>, 11/02/2008

29 *Bouwtechnisch standaard bestek sociale woningbouw B2005* zoals raadpleegbaar op <http://www.vmsw.be/VMSW/professioneel.jsp?page=1473>, 11/02/2008.

30 Karen Allacker en Frank De Troyer, "Milieukosten/baten analyse op gebouwniveau," in, *Proceedings van Passiefhuis Symposium*, (Aalst: Passief huis platform, 2005), 53-65

31 Zie voor een stand van zaken van dit certificaat, als uitvoering van een Europese richtlijn <http://www.energiesparen.be/energieprestatie/epcindex.php>, 11/02/2008

een goedpresenterende woning wordt beschouwd binnen afzienbare ondermaats kan zijn.³²

Waterbeheersing is een andere dimensie die veel aandacht geniet als het gaat om duurzame woningbouw. Uitvoerige regels over opvang, hergebruik en buffering van regenwater moeten zorgen dat minder water naar riolen –en bij overstorten naar rivieren- wordt afgevoerd, dit om zowel vervuiling als overstromingen te vermijden. Afstroom vanaf verharde oppervlakken wordt zoveel mogelijk beperkt en individuele waterzuivering is verplicht voor woningen die niet op het rioleringsnet zijn aangesloten.

Op niveau van de woonomgeving moet verwezen worden naar de verplichte watertoets bij verkavelingen die gericht is op het vermijden van overstromingen bij woonontwikkelingen in overstromingsgevoelige gebieden. Daarnaast zijn er nog een aantal typologische dimensies, zoals gunstige bezonning, compactheid van bouwvolumes die in principe in de EPB in rekening gebracht worden, maar uiteraard ook onderdeel zijn van duurzame wijkconcepten of ontwerpen voor collectieve gebouwen. Tenslotte is er ook een toegenomen aandacht voor comfort-aspecten op wijkniveau die onder het (nieuwe) onderzoeksdomein van de stedenbouwfysica vallen zoals wind- en akoestisch comfort van woonomgevingen en die bijdragen aan de duurzaamheid van woonomgevingen.³³

32 Recente Europese 20/20/20 doelstelling + persbericht dd. 31012008 over analyse van de energetische kwaliteit van de vlaamse woningstock; prangende vaststelling: isolatie van woningen in vlaanderen is gemiddeld even goed als in portugal.

33 Bert Blocken, Staf Roels en Jan Carmeliet, "Modification of pedestrian wind comfort in the Silvertop Tower passages by an automatic control system," Journal of wind engineering and industrial aerodynamics 92, 10 (2004): 849-873

DICHTHEID EN SPREIDINGSPATRONEN VAN HET WONEN

RE-URBANISATIE EN SUBURBANISATIE ALS GELAAGDE FENOMENEN

De gegevens in de stadsmonografieën³⁴ wezen uit dat na een periode van duidelijke stadsvlucht, de stad opnieuw een aantrekking uitoefent op bewoners.³⁵ Recent onderzoek over migraties³⁶ (.... Vandekerckhove Ruimte en planning, ... 2008) toont echter aan dat na een terugloop van de suburbanisatie, deze opnieuw toeneemt. Steden blijven wel aantrekkelijk, en door een instroom van buiten Vlaanderen blijft de stedelijke bevolking wel groeien. Terwijl het wonen in de stad misschien weer wat in de lift zit, blijft echter de bebouwde oppervlakte echter ook stijgen. Het grootste deel van deze stijging komt voor rekening van het wonen. De suburbanisatie is dus nog niet aan zijn einde gekomen. Blijkbaar blijven beide bewegingen –een terugkeer naar de stad en een verdere uitwaaiing van het wonen- als gelaagde fenomenen aanwezig zodat er van een eenduidige trend geen sprake is.

In dit kwalitatief onderzoek focussen we op een aantal gelokaliseerde ruimtelijke uitdrukkingsvormen van beide trends. (Woon)dichtheid lijkt een goede parameter om deze ruimtelijke trends gelokaliseerd op niveau van woonomgevingen te duiden. Met het vastleggen van streefcijfers voor woondichtheid bracht het RSV dichtheid naar voor als een belangrijke beleidsmatige indicator voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het wonen.

Naast het belang als beleidsmatige toetssteen, is dichtheid op zich een goede indicator voor de ruimtelijke ontwikkeling van het wonen. In combinatie met cijfers over ruimtegebruik voor wonen leveren dichtheidscijfers ook een kwalitatieve indicatie op. Ze laten toe niet alleen na te gaan waar de woonfunctie meer ruimte inneemt (of minder) maar ook hoe intensief het grondgebruik voor wonen is.

Nochtans is de relatie tussen woondichtheid en woon(omgevings)kwaliteit niet eenduidig, zoals eerder onderzoek aantoonde.³⁷ Twee buurten met een zelfde woondichtheid kunnen grondig verschillen naar woningtypologie, aard en kwaliteit van de publieke ruimte. Vandaar dat er naast algemene indicatoren ook nood is aan een kwalitatieve duiding van verdichtings- en/of verdunningsverschijnselen.

We splitsen de bespreking van kwalitatieve trends naar spreiding van woningen en verdichtingsverschijnselen op in ruwe categorieën om ‘stedelijke’ enerzijds en ‘buiten-stedelijke’ fenomenen scherp te stellen. Daarna bespreken we enkele ‘verduunnings’ –of beter ‘verspreidings-tendensen’.³⁸

34 Hieruit bleek een gestage groei van de bevolking in de 13 centrum steden; in het jaar 2000 vertoonden de 13 centrumsteden samen een (licht) positief migratiesaldo van 0,10 per 1000 inwoners. Zie bijvoorbeeld *stadsmonografie Leuven 2003* (Brussel: Project Stedenbeleid. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2003), p. 30

35 Hoewel stadsvlucht ook betwist wordt: De Decker stelt dat er misschien sprake is geweest van stadsvlucht in termen van bevolkingsaantallen, maar dat door de verkleining van de gezinnen er niet echt een terugloop van het aantal gezinnen is geweest, dus ook niet van de vraag naar woningen in stedelijk gebied.

36 Brecht Vandekerckhove en Wim Moortgat, “Ruimtelijke analyse van de migratie in en naar Vlaanderen,” *Ruimte en planning* 27, 4 (2007): 6-17

37 Jan Schreurs, André Loeckx, Marc Martens, Danny Neyens, Bruno Notteboom, Annabel Cock en Terenja Vandijk, *Onderzoek naar het omgaan met richtdichtheden*, Onderzoeksrapport (Leuven: ASRO KULeuven / Werkplaats voor architectuur, 1998), *Dichter wonen. Voorbeeldenboek* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Administratie Ruimtelijke ordening, huisvesting en monumenten en landschappen, 2002)

38 Het weze opgemerkt dat het nuttig kan zijn om, naast de kwalitatieve interpretaties van deze trends die het voorwerp zijn van dit onderzoeksluik, ook indicatoren op te stellen die verdichting, verdunding en spreiding van het wonen in de tijd in kaart brengen.

VERDICHTINGSTENDENSEN

Hoewel er op dit ogenblik nog geen eenduidige, conclusieve studies beschikbaar zijn om vast te stellen of er vandaag inderdaad sprake is van een trendbreuk richting een verdichting van het wonen volgens de streefcijfers van het RSV, zijn er wel een aantal gegevens die wijzen op verdichtingstendensen.

Cijfermatig is het moeilijk om eenduidige uitspraken te doen over verdichting zoals Loeckx en De Meulder stellen.³⁹ Zo neemt de perceelsgrootte van bouwgronden nog steeds toe.⁴⁰ Sinds 1985 is de gemiddelde perceelsgrootte voor hoeven en woningen en die voor appartementen met 20% toegenomen.⁴¹ Nochtans vertraagt sinds 2000 de jaarlijkse aangroei van de bebouwde oppervlakte voor wonen stelselmatig en dit terwijl de cijfers voor de bouwvergunningen (begonnen nieuwbouwwoningen) een toename van het aantal nieuwbouwwoningen over die periode laten zien (tabellen 2 en 3). De spectaculaire groei van het aantal begonnen woningen komt vooral voor rekening van een toenemend aantal wooneenheden in meergezinswoningbouw (appartementen, studio's, flats, ...).

De perceelsgrootte van verkochte bouwgronden is evenwel geen eenduidige indicator voor het ruimtegebruik voor het wonen. Met het oog op prognoses voor toekomstige ruimtebehoefte voor het wonen, als doorvertaling van de woonbehoefte, is het nuttiger te weten hoeveel ruimte er nodig is per wooneenheid, wat we zouden kunnen omschrijven als een theoretische kavelgrootte per wooneenheid. Echter, bij gebrek aan data die het aantal en de situering van woningen bevat is deze indicator niet eenduidig te bepalen voor het bestaande woningbestand.

Een benadering werd gegeven op basis van de huishoudens door Cabus.⁴² Omwille van moeilijkheden om het precieze aantal woningen te bepalen, berekende Cabus de evolutie van de gemiddelde kavelgrootte per gezin door de aangroei van het aantal gezinnen te delen door de aangroei van het ruimtegebruik voor wonen. Cabus stelde voor de periode 1990 – 1999 nog een toename van de kavelgrootte vast van 566 tot ca. 620 m² per 'nieuw' gezin. Volgens een vergelijkbare benadering op basis van recente gegevens, neemt deze kavelgrootte per bijgekomen gezin af tussen 2000 en 2006, van 975 tot 753 m² (zie tabel 2 en grafiek 2). De toename van het aantal gezinnen versnelt in de bewuste periode, en dit terwijl de toename van het residentiële ruimtegebruik vertraagt (grafiek 1). Toch blijft in absolute cijfers zoals reeds aangestipt het bodemgebruik voor wonen toenemen, en ook de gemiddelde 'grondinname' voor wonen per huishouden -de gemiddelde residentiële 'voetafdruk' van Vlaamse huishoudens- blijft nog licht stijgen, van 579 tot 593 m² (tabel 1).

Een tweede benadering bestaat er in om de trends te bekijken die zich voordoen in de recente woningbouwproductie op basis van de statistiek van de bouwvergunningen. Dit heeft echter belangrijke beperkingen. Zo moet er een onderscheid gemaakt worden tussen de aangevraagde vergunningen en de werkelijk begonnen woningen. Er moet ook rekening gehouden worden met renovaties, sloop en bestemmingswijzigingen die allemaal hun impact hebben op het ruimtegebruik voor het wonen. Zo kunnen renovaties leiden tot het opdelen van bestaande woningen in meerdere wooneenheden.

39 André Loeckx, "Wonen op zoek naar stedelijkheid, dichtheid en duurzaamheid. Debatten, realiteiten, perspectieven"

40 Maar dit is nog geen indicator voor 'verdunding' aangezien percelen na verkoop nog opgesplitst kunnen worden of er gebouwen met meerdere wooneenheden kunnen opgetrokken worden.

41 VRIND 2006. *Vlaamse regionale indicatoren* (Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering, 2007), p. 326 'De gemiddelde grootte van percelen met residentiële gebouwen is de voorbije twintig jaar toegenomen, zowel in het stedelijk als in het buitengebied. Bij percelen met huizen en hoeven is deze groei iets groter dan voor percelen met appartementen. De percelen met huizen en hoeven zijn in alle RSV-gebieden ongeveer een vijfde groter geworden.' Tabel 10.6 p. 327.

42 Peter Cabus, "Nood aan een nieuw stedelijk model? De compacte stad onder vuur," *Ruimte en planning* 21, 1 (2001): 2-8.

Gegeven deze beperkingen, kan het toch nuttig zijn na te gaan welke trends naar kavelgroottes aan te stippen zijn in de recente nieuwbouwproductie van woningen in het Vlaams Gewest. Gedetailleerde maandelijkse statistieken worden bijgehouden en ter beschikking gesteld met betrekking tot begonnen nieuwbouw woongebouwen (dit op basis van rapportering door de provinciale ROHM-diensten en/of de gemeenten). Daarbij moeten kanttekeningen geplaatst worden bij de absolute cijfers die hieruit naar voren komen. Zo worden bijvoorbeeld grote verbouwingen tot de nieuwbouwstatistiek gerekend. Het gaat hier dan ook vooral om de trends die uit de cijfers spreken.

Per begonnen nieuwbouw woongebouw wordt de 'oppervlakte van het perceel' bijgehouden, alsook het 'aantal woningen in de begonnen woongebouwen' en 'het aantal begonnen woongebouwen met één woning'. Beide laatste cijfers laten toe het aantal 'appartementen', (of juist het aantal wooneenheden in woongebouwen met meer dan één woning), te bepalen (tabel 3). Op basis van de 'oppervlakte van het perceel', het totaal aantal woongebouwen en het totaal aantal woningen, kan een gemiddelde kavelgrootte per wooneenheid bepaald worden (tabel 4).⁴³ De gemiddelde kavelgrootte per wooneenheid neemt af van 752 tot 528 m² tussen 2000 en 2007, waarbij de trend van stijgend naar dalend gaat vanaf 2002 (grafiek 2). Vanaf 2002 neemt de productie van 'appartementen' ongeveer een even groot aandeel in als deze van de ééngezinswoningen in de totale nieuwbouwproductie, een aandeel dat daarna nog toeneemt (grafiek 3). De afname van de gemiddelde kavelgrootte is dus wellicht in hoofdzaak toe te schrijven aan dit toenemende aandeel appartementen.

Hoewel de eerste en de tweede benadering totaal andere fenomenen in beeld brengen, is het nuttig om trends in beide naast elkaar te plaatsen. Zo valt het op dat vanaf 2002 er jaarlijks veel meer wooneenheden nieuw gebouwd worden dan dat er huishoudens bijkomen (grafiek 4). Hoewel hier geen cijfers met betrekking tot bestemmingswijziging, sloop, opdeling of samenvoeging in beschouwing genomen worden, lijkt het aannemelijk dat dit hoger bouwritme niet gecompenseerd is door (massale) sloop van woningen en/of bestemmingswijziging van woongebouwen naar andere bestemmingen (vergelijk grafiek 5)⁴⁴. Samengenomen met het grotere aandeel van appartementen dat vanaf 2002 werd opgetekend, doet dit alvast een 'overaanbod' van appartementen vermoeden, een vermoeden dat gesterkt wordt door de recente berichten over een afkoeling van de prijzen in dit segment⁴⁵ en een terugloop in het bouwritme die voor 2007 al duidelijk wordt uit grafiek 3.

Het residentiële ruimtegebruik per bijkomend gezin vertoont een gelijkaardig verloop als dat van de kavelgrootte per nieuwgebouwde wooneenheid (grafiek 2). Nochtans is het absolute verschil tussen beide getallen het gevolg van complexe fenomenen als leegstand, tweede verblijven, en de dynamiek van sloop, herbestemming, opdeling of samenvoeging, ... Beide curven bereiken een minimum in 2004 – 2005 en kennen sindsdien een lichte stijging. De vraag is hoe het teruglopende bouwritme dit verder verloop zal beïnvloeden: valt de woningbouwproductie in zijn geheel terug of is dit sterker voor de appartementen? In het laatste geval is misschien een verdere stijging van de gemiddelde kavelgrootte te verwachten.

43 Hierbij moet aangestipt worden dat voor sommige maanden de gegevens voor 'oppervlakte van het perceel' onbetrouwbaar blijken te zijn. Deze maanden werden uit de berekeningen gesloten.

44 grafiek 5 geeft een indicatie van de impact van sloop, herbestemming en opdeling of samenvoeging in vergelijking tot nieuwbouw. De toename van het residentiële bodemgebruik is in dezelfde grootteorde te situeren als de jaarlijkse grondinname voor nieuwgebouwde woongebouwen; de verschillen zijn te verklaren door fenomenen van sloop en/of bestemmingswijziging

45 Recente berichten vanuit de vastgoedsector wijzen op een serieuze afkoeling van de prijzen voor appartementen en de statistiek van vergunde tegenover begonnen appartement wijst eveneens op een uitstel van projecten, wellicht om geen oververhitting op de markt te weeg te brengen. Nochtans verwacht men dat de vraag naar het 'up-market' segment hoog blijft: <http://www.era.be/nl/overERA/nieuws.aspx> Persbericht ERA 28 januari 2008: 'Prijzen op de Belgische woningmarkt blijven stijgen', 10/02/2008.

Confronteren we deze cijfers tot slot nog met enkele richtwaarden die in beleidsmatige documenten naar voor komen. Bij het bepalen van het nog beschikbare aanbod aan bouwkavels in woongebied, kwam de Vlaamse overheid uit op een gemiddelde kavelgrootte van om en bij de 7 are per wooneenheid.⁴⁶ Bij de schatting van het aanbod in woonuitbreidingsgebied komt dit uit op een gemiddelde van 5,9 are per wooneenheid.⁴⁷

Wat er ook van deze cijfers zij, het toenemende aandeel van kleinere woningen in het totaal van de bouwvergunningsstatistiek maakt duidelijk dat, hoewel het areaal voor wonen nog altijd uitbreidt, dit ongetwijfeld minder snel gebeurt dan vroeger. De tendens kwam ook uit reeds vroeger onderzoek naar voor⁴⁸.

De genoteerde kavelverkleining komt in belangrijke mate voor rekening van een groter aandeel appartementen. Het is niet duidelijk in hoeverre er ook sprake is van kavelverkleining of een typologische transformatie van het dominante woonmodel van de (vrijstaande) eengezinswoning. Indien de indruk van een 'appartementen'-bubble wordt bevestigd, stelt zich de vraag hoe 'duurzaam' de genoteerde kavelverkleining is – en dus de verdichtingstendens in de recente nieuwbouwproductie.

De discrepantie tussen de cijfers voor nieuwbouw, voor de evolutie van de huishoudens en voor de toename van het bebouwde areaal voor het wonen, geeft aan dat een correcte inschatting van de toekomstige ruimtevraag voor het wonen een complexe oefening is. Het zondermeer steunen op cijfers over kavelgroottes bij nieuwbouw is weinig zinvol, evenmin als het doortrekken van trends in het residentiële ruimtegebruik per huishouden. Het opstellen van een eenduidige relatie tussen deze getallen vereist meer kennis over het aandeel tweede verblijven, de leegstand, bestemmingswijzigingen, sloop, opdeling of samenvoeging van wooneenheden ... die op vandaag niet eenduidig voorhanden is.

46 VRIND 2006. *Vlaamse regionale indicatoren*, p. 331, tabel 10.14 'woonaanbod woongebieden'. Op basis van de beschikbare oppervlakte van 36.780 ha worden bouwmogelijkheden doorgerekend wat leidt tot een vork van 415.783 à 652.097 bouwmogelijkheden. Dit komt overeen met kavelgroottes van 885 à 564 m² of een gemiddelde (theoretische) kavelgrootte per wooneenheid van ongeveer 7 are. (Exceltabel 'Aanbod in woongebieden dd. 01/01/2005. <http://aps.vlaanderen.be/statistiek/cijfers/ruimte/bodembestemming/RUIMBOBE005.xls>).

47 VRIND 2006. *Vlaamse regionale indicatoren*, p. 332, tabel 10.15 'aanbod in woonuitbreidingsgebieden'. Op een beschikbare oppervlakte van 5.163,17 ha worden 87.587 bouwmogelijkheden voorzien wat overeenkomt met een gemiddelde (theoretische) kavelgrootte van 589 m² per wooneenheid.

48 Zie Vanneste, *Woning en woonomgeving in België*, tabellen 24 & 25.

Toestand op 1 januari	Bodemgebruik 'woongebied' in ha (1)	Huishoudens (2)	Vlaams Gewest	Residentieel ruimtegebruik per huishouden in m ² (3)
2000	138.567	2.391.694		579
2001	140.716	2.413.745		583
2002	142.442	2.434.346		585
2003	144.405	2.457.779		588
2004	146.043	2.480.108		589
2005	147.625	2.501.681		590
2006	149.413	2.525.849		592
2007	151.239	2.550.088		593

Tabel 1: Residentieel ruimtegebruik per huishouden in Vlaams het Gewest.

(1) Bron: Algemene Directie Statistiek van de FOD Economie en FOD Financiën (Kadaster). Berekeningen Algemene Directie Statistiek van de FOD Economie volgens de definities van OESO/Eurostat. 'Bodemgebruik. Gegevens per gewest van 1834 en van 1980 tot 2006' zoals beschikbaar op http://www.statbel.fgov.be/figures/d130_nl.asp dd. 17/06/2008 .

(2) Bron: 1991, Volks- en woningtelling Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (toestand op 1 maart); vanaf 1998, Rijksregister (toestand op 1 januari) - berekeningen Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie. 'Private huishoudens - België en Gewesten (1991-2007)' http://www.statbel.fgov.be/figures/d24_nl.asp dd. 17/06/2008 .

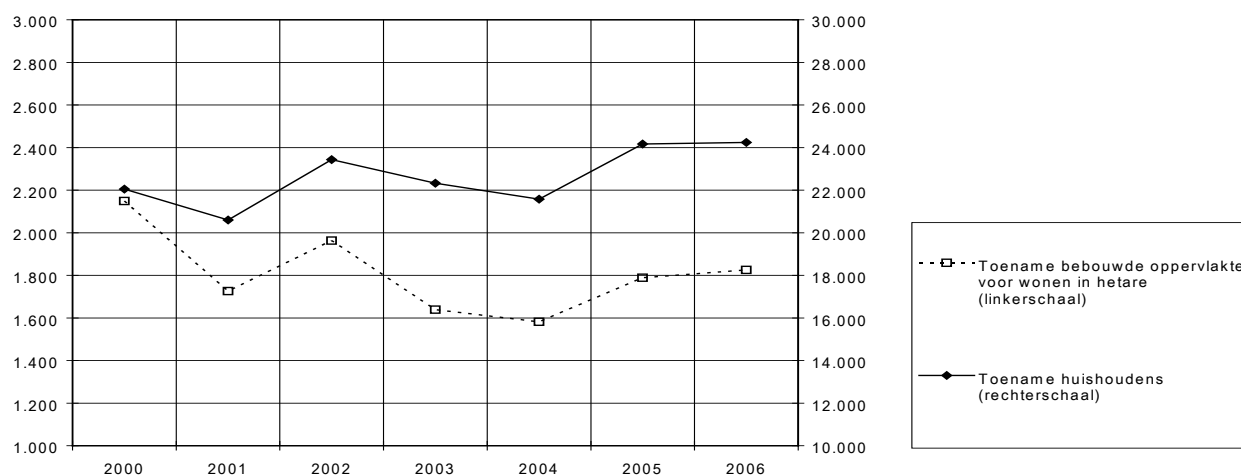
(3) = (1) / (2) x 10.000

In de loop van het jaar	Toename bebouwde oppervlakte voor wonen in hectare (1)	Toename huishoudens Gewest (2)	Vlaams Gewest	Residentieel ruimte-gebruik per bijkomend huishouden in m ² (3)
2000	2.149	22.051		975
2001	1.726	20.601		838
2002	1.963	23.433		838
2003	1.638	22.329		734
2004	1.582	21.573		733
2005	1.788	24.168		740
2006	1.826	24.239		753

Tabel 2: Residentieel ruimtegebruik per bijkomend huishouden in het Vlaams Gewest (zie Grafiek 1)

(1) & (2) Verwerking van gegevens Tabel 1.

(3) = (1) / (2) x 10.000



Grafiek 1: Toename van de bebouwde oppervlakte voor wonen in Ha en toename van het aantal huishoudens (tabel 1 (1) & (2)).

	Aantal eengezinswoningen (1)	Aantal appartementen (2)	Totaal aantal wooneenheden (3)	Aantal woongebouwen (4)
2000	15.789	11.843	27.632	17.274
2001	15.365	13.795	29.160	17.046
2002	13.605	13.102	26.707	15.151
2003	14.666	16.226	30.892	16.617
2004	16.315	18.412	34.727	18.567
2005	17.633	20.583	38.216	20.227
2006	17.245	22.335	39.580	20.017
2007*	14.900	18.695	33.595	17.250

Tabel 3: Aantal begonnen woongebouwen en woningen naar type in het Vlaams Gewest (zie Grafiek 3).

Bron: FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Omzet en investeringen, Bouwvergunningen en begonnen gebouwen, Begonnen woongebouwen (nieuwe gebouwen)

(1) Aantal begonnen woongebouwen met één woning. http://ecodata.mineco.fgov.be/mdn/ts_downltable.jsp?table=CZ208 dd. 27 maart 2008.

(2) = (3) - (1)

(3) Totaal aantal woningen. http://ecodata.mineco.fgov.be/mdn/ts_downltable.jsp?table=CZ202 dd. 27 maart 2008.

(4) Aantal woongebouwen. http://ecodata.mineco.fgov.be/mdn/ts_downltable.jsp?table=CZ201 dd. 27 maart 2008.

*Bron cijfers voor december 2007: Belgostat, Nationale Bank van België: Economische activiteit, Begonnen gebouwen, Woongebouwen, Vlaams Gewest. http://ecodata.mineco.fgov.be/mdn/ts_downltable.jsp?table=AT0021028 dd. 30 april 2008.

	Aantal begonnen woongebouwen (1)	Oppervlakte van het perceel in m ² (2)	Totale oppervlakte in hectare (3)	Totaal aantal begonnen wooneenheden (4)	Gemiddelde kavelgrootte per begonnen wooneenheid in m ² (5)
2000	17.274	1203	2.079	27.632	752
2001*	13.638	1307	1.783	23.517	758
2002	15.151	1148	1.739	26.707	651
2003**	15.437	1056	1.631	28.727	568
2004	18.567	1007	1.870	34.727	539
2005	20.227	972	1.967	38.216	515
2006	20.017	1028	2.057	39.580	520
2007***	16.234	1028	1.668	31.607	528

Tabel 4: Gemiddelde kavelgrootte per wooneenheid in de begonnen woongebouwen in het Vlaams Gewest.

(1) Idem tabel 3, (4)

(2) Oppervlakte van het perceel van de begonnen woongebouwen. http://ecodata.mineco.fgov.be/mdn/ts_downltable.jsp?table=CZ206 dd. 27 maart 2008.

(3) = (1) x (2) / 10.000

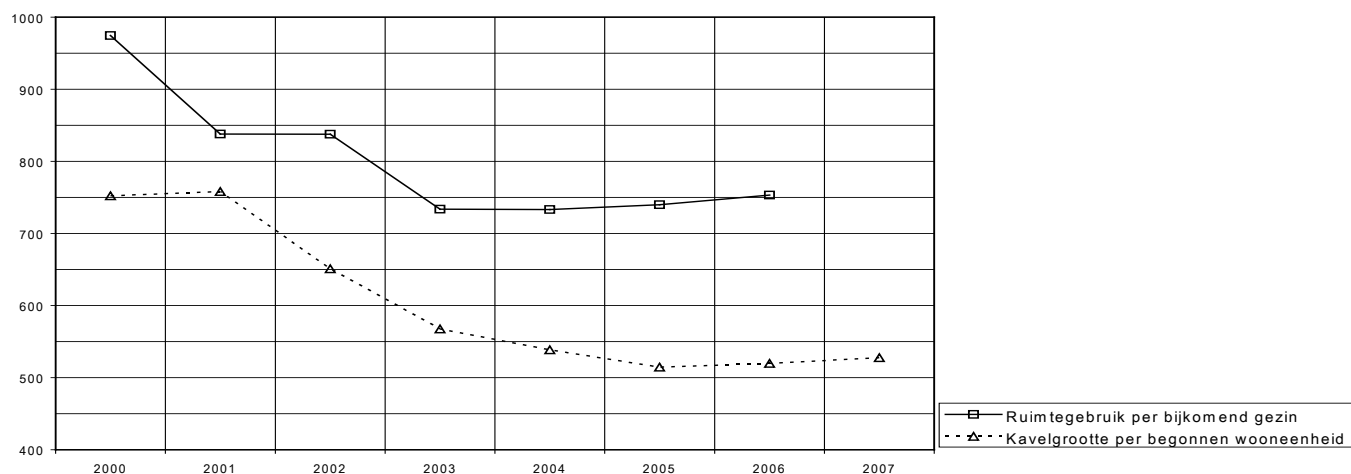
(4) Idem tabel 3, (3)

(5) = (3) / (4) x 10.000

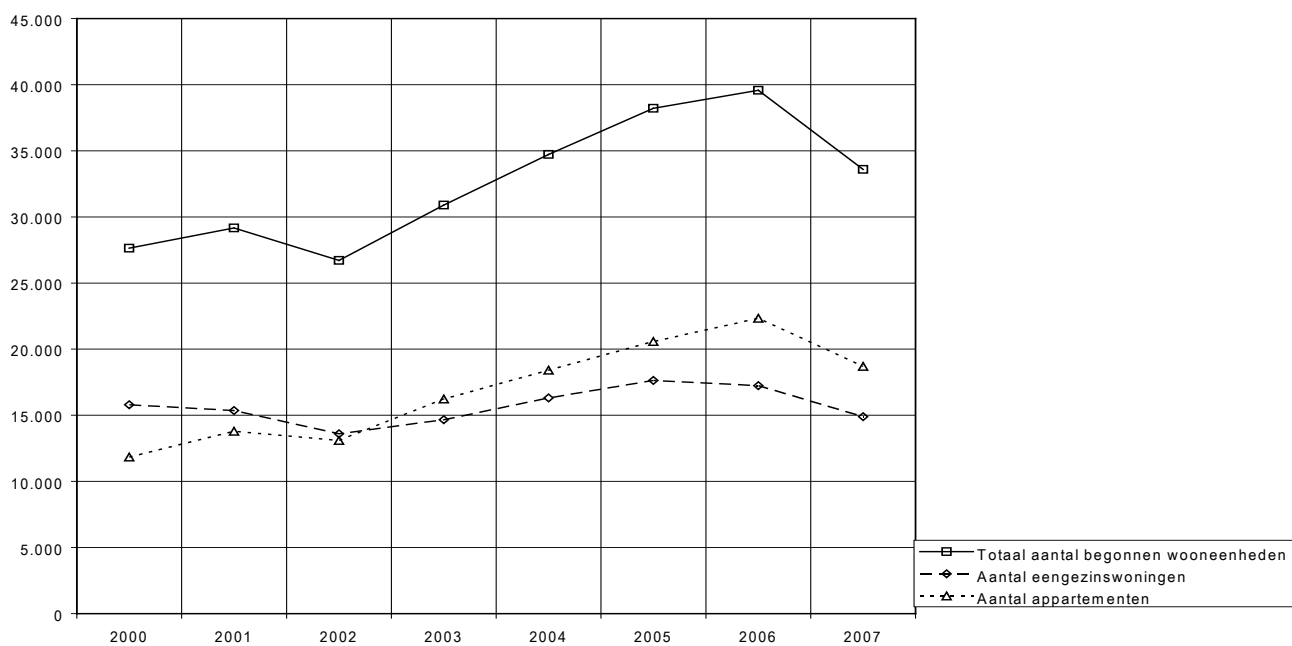
* zonder juni, juli & augustus 2001

** zonder januari 2003

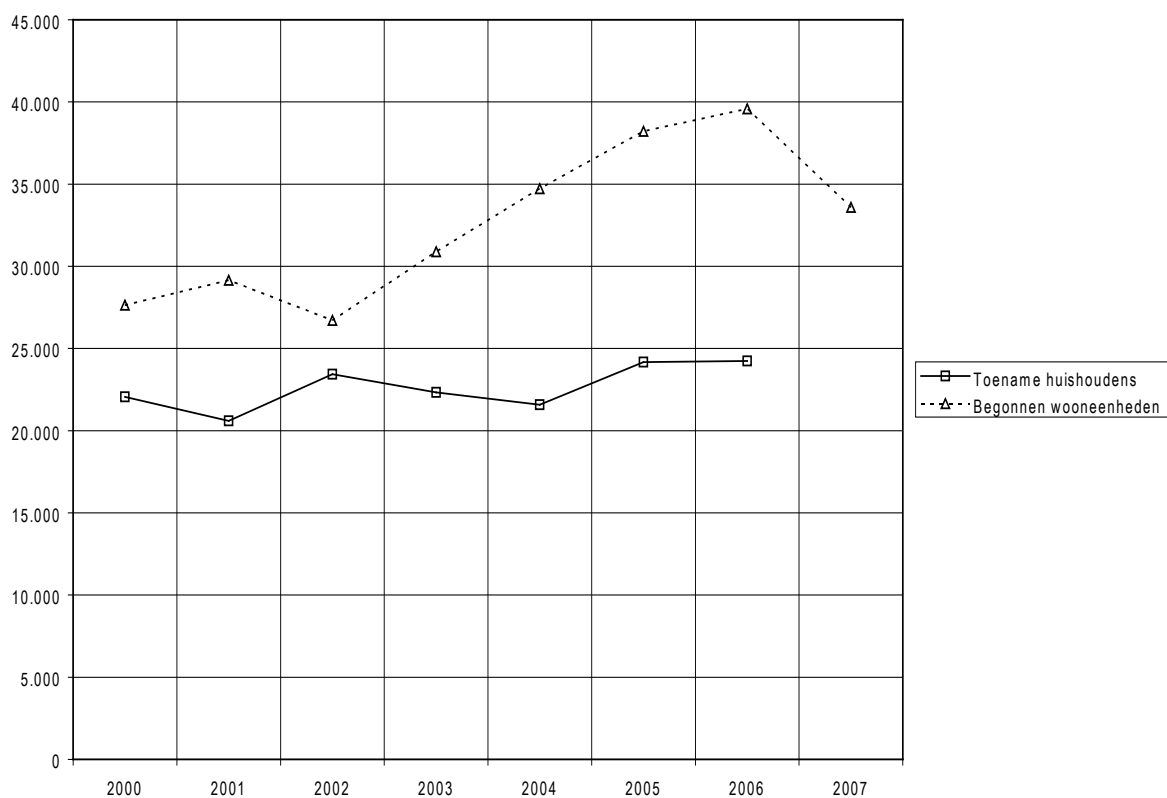
*** zonder december 2007



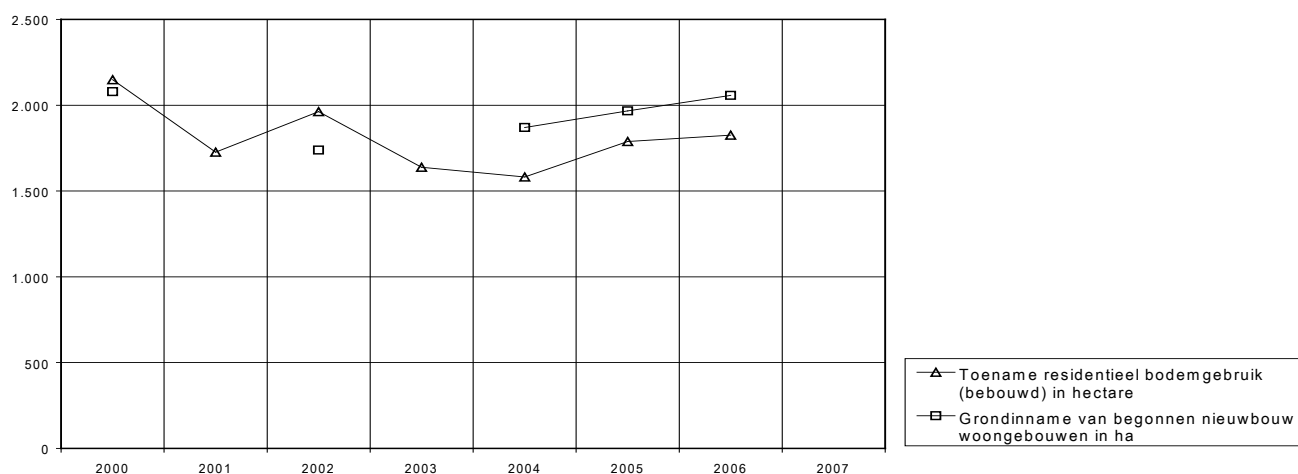
Grafiek 2: Vergelijking tussen het residentiële ruimtegebruik per bijkomend gezin (tabel 2 (3)) en de kavelgrootte per begonnen wooneenheid (tabel 4 (5)) in m².



Grafiek 3: Aantal begonnen woongebouwen en woningen naar type in het Vlaams Gewest (Tabel 3 (1), (2) & (3)).



Grafiek 4: Vergelijking tussen de toename van het aantal huishoudens (tabel 2 (2)) en de begonnen nieuwbouw wooneenheden (tabel 3 (3)).



Grafiek 5: Vergelijking tussen de jaarlijkse toename van de bebouwde oppervlakte voor wonen (tabel 2 (1)) en de grondinname van begonnen nieuwbouw woningen (tabel 4 (3)) (muv 2001, 2003 en 2007 wegens onvolledige gegevens).

Verdichtingstendensen in (groot)stedelijke omgevingen

De trend die zich voordoet in verschillende steden bij (relatief grootschalige) stedelijke ontwikkelingslocaties voor wonen lijkt alvast te stroken met de genoemde verdichtingsfenomenen die de cijfers lijken te suggereren. Opvallend is het grote aanbod van appartementstypes in stedelijke woonprojecten. Het is een trend die ingaat tegen een doelstelling die als een rode draad doorheen verschillende stedelijke beleidsnota's of het discours rond het keren van de stadsvlucht loopt: het aantrekken van of behouden van een specifieke bevolkingscategorie in de stad, namelijk die van de gezinnen met kinderen.⁴⁹ Deze wens blijkt echter moeilijk realiseerbaar, zoals de trend naar appartementen laat zien. Er is een dubbel probleem. Enerzijds de betaalbaarheid en anderzijds dit van het aanbieden van aangepaste woningen. Zoals onderzoek van Verhetsel aantoonde, blijft voor kinderen en gezinnen met de kinderen de grondgebonden met tuin (en dan nog liefst in een landelijke setting) de dominante woonwens. Het lijkt steeds moeilijker om dit type tegen betaalbare prijzen in de stedelijke woonprojecten te realiseren. Het hoger rendement in verhouding tot de grondprijs dat met appartementen, tegenover grondgebonden woningen kan gehaald worden is hier uiteraard niet vreemd aan.

Net als bij de tendens naar kwaliteitsverbetering, moet hier opnieuw gewezen op de wijzigende productiewijze van het woningbestand, waarin grootschaliger ingrepen door professionele ontwikkelaars een belangrijke rol speelt. Deze spelers zijn dan ook in toenemende mate sturend voor welke types bijkomend aangeboden worden in de steden.

Een knelpunt daarbij blijft inderdaad het immer verhoopte en gewenste aanbod van betaalbare grondgebonden woningen met tuin. Vertrouwdheid met enkele recente stedelijke ontwikkelingsprojecten leert dat dit vaak een moeilijk haalbare wens blijft. Onder 'druk' of op vraag van de stedelijke overheden worden inspanningen gedaan om toch grondgebonden woningen te realiseren. Gegeven echter de beperkte ontwikkelingskansen, hoge ontwikkelingskosten (soms gepaard met noodzakelijke bodemsanering, belangrijke infrastructuurkosten voor ondergrondse parkeergarages die voortvloeien uit de gangbare parkeereisen, ...) blijkt het aanbieden van grondgebonden woningen vaak problematisch. Vaak gaat het om erg beperkte 'tuinen' of koeren die, aangezien ze boven een ondergrondse parking gelegen zijn, niet echt het predicaat 'tuin' verdienen. Daarbij komt dat zeker de wens naar betaalbaarheid hierbij inboet. De vraag is dan in hoeverre dat aanbod de modale tweeverdienende en opwaarts mobiele stadsvluchter structureel in de stad kan houden.

Voor ontwikkelaars is het up-market appartement voor kinderloze tweeverdieners of terugkerende vijftigers en zestigers wellicht een veel eenvoudiger te ontwikkelen 'product' op binnenstedelijke locaties, waarvan het stijgend aandeel van kleinere woningtypes alvast getuigt.

Deze stedelijke verdichtingstendens uit zich het sterkst in het feit dat hoogbouw, na jaren te zijn weggeweest (om niet te zeggen weggehoond) opnieuw aan de orde van de dag is. Op verschillende stationslocaties⁵⁰ staan projecten op stapel waar hoogbouwwoningen, samen met kantoren, infrastructuuraanleg en mobiliteitsprojecten als geïntegreerd stedelijk ontwikkelingsproject het licht zien. Ook duikt hoogbouw op in waterfrontontwikkelingen, die van de grond

49 In de nieuwe stadscontracten afgesloten met de centrumsteden voor de periode 2007-2012 staat wonen centraal als algemeen thema. In de projecttekst die in elk contract is opgenomen wordt opnieuw de problematiek van de 'opwaartsmobiele' tweeverdieners aangehaald die, ondanks het keren van de stadsvlucht in het algemeen, nog altijd de stad de rug toekeert. Zie <http://www.thuisindestad.be/html/actie/index.html> , 10/02/2008.

50 Ondermeer in Leuven (Kop van Kessel-Lo), Gent (Sint Pieters <http://www.projectgentsintpieters.be/> en *Hoogbouweffecten rapport*) om maar enkele voorbeelden te noemen. Zie themanummer "Hoogbouw in België," A+, 209 (January 2008)

komen in steden als Antwerpen en Gent.⁵¹

Globaal genomen kan gesteld worden dat de geschetste evolutie alvast bewijst dat dichter stedelijk wonen in Vlaanderen geen wensdroom is en tot dusver door de markt ondersteund is.⁵² Anderzijds rijst de vraag in hoeverre dergelijke projecten tegemoetkomen aan een duurzame en kwalitatieve woonontwikkeling. Getuige hiervan de trend naar hoogbouw die alvast belangrijke polemieken oproept bij omliggende bewoners die rechtstreekse betrokkenen zijn bij de schaalvergroting die zich op sommige stedelijke ontwikkelingslocaties voordoet. Vooral in de stationslocaties vormt dit een knelpunt, en veel minder in de 'waterfronts,' vaak voormalige industriële gebieden waar deze grote schaal ook historisch aanwezig is.

Tenslotte kan nog gewezen worden op de 'loft' als stedelijk woontype dat gemeengoed is geworden in architectuurkijkboeken, weekendbijlages en andere woonmagazines. De vraag is in hoeverre deze trend ook een daadwerkelijke bijdrage levert aan het versterken van de woonfunctie in de stad. Immers, hierbij wordt een niet-residentieel grondgebruik (voormalige industriepanden) omgezet in residentieel gebruik en neemt dus in principe de woondichtheid lokaal toe. Al bij al vermoeden we dat dit een eerder marginaal fenomeen is, waarvan de impact op het woningbestand kleiner is dan het gecoördineerde middenschalige stedelijk woonproject.

Ook op dit vlak is er sprake van een toenemende rol voor professionele ontwikkelaars. Eerder dan een particulier initiatief van een of andere bewonersgemeenschap, zoals dat gangbaar was enkele jaren geleden in gentrifiërende buurten in de westelijke delen van de Brusselse binnenstad, gaat het vaak om de gestructureerde herontwikkeling van voormalige industriepanden. Niet zelden leiden deze projecten, omwille van de complexiteit van de verbouwingsprojecten (te kleine vloerhoogtes voor een residentieel gebruik in fabriekspanden,...) tot vervangende nieuwbouw. De 'loft' is daarbij een type op zich geworden. In verschillende nieuwprojecten worden naast appartementen 'loft'-types aangeboden, in feite een contradictio-in-terminis. Wat bedoeld wordt is een specifiek appartementstype dat gebruik maakt van een open plan opbouw of van woonunits die 'casco' verkocht worden, dat wil zeggen in ruwbouwstaat zonder binnenmuren, technische voorzieningen of afwerking die vervolgens voor rekening van de koper zijn.

Dit alles neemt niet weg dat recent in Vlaanderen verschillende projecten gerealiseerd werden of op stapel staan waar wel een geslaagde pogingen tot dichte laag- of middelhoogbouw in stedelijke context worden gerealiseerd. Het gaat dan vaak wel om projecten waarin een publieke partner een belangrijke rol speelt en waarbij vaak sociale koopkavels aangeboden worden.⁵³ Ook in de sociale huisvestingssector, die van oudsher compacte bouwnormen hanteert en dus de facto vrij dicht bouwt, zijn boeiende voorbeelden van compacte laagbouw te vinden. Het gaat dan veelal om complexe stapelingen of patiotypes. De vraag is hoe deze 'avant-garde' productie zich verhoudt tot de mainstream. Gegeven de dominantie van vrij conventionele appartementstypes in het doorsnee middenschalige stedelijk woonproject van vandaag blijkt het innovatief ontwerp- en typologisch onderzoek dat in de exemplarische projecten aan de orde is, nog niet sterk doordringt.

51 West Kaai te Antwerpen gerealiseerd door Project2 (<http://www.westkaai.be/>), Oude Dokken Gent (http://www.agsob.be/pageview.aspx?pv_mid=3550)

52 Recente berichten vanuit de vastgoedsector wijzen wel op een serieuze afkoeling van de prijzen voor appartementen en de statistiek van vergunde tegenover begonnen appartement wijst eveneens op een uitstel van projecten, wellicht om geen oververhitting op de markt te weeg te brengen. Nochtans verwacht men dat de vraag naar het 'up-market' segment hoog blijft: <http://www.era.be/nl/overERA/nieuws.aspx> Persbericht ERA 28 januari 2008: 'Prijzen op de Belgische woningmarkt blijven stijgen', 10/02/2008

53 Penitentienestraat en Centrale Werkplaatsen te Leuven, Pandreijte te Brugge, Militair Hospitaal te Antwerpen. Zie: Michael Ryckewaert, "On collective housing and standardised banality. An appeal to public and private parties," in *jaarboek architectuur vlaanderen 2000-2001*, (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2002), 109-154, Bruno De Meulder en Pascal De Decker, *Onzichtbaar aanwezig. Sociale woningbouw in Vlaanderen* (Brussel: Vlaams bouwmeester, 2008)

Overgangs- en landelijke gebieden / buitenstedelijke omgevingen

De muterende verkaveling

Ook in de randstedelijke en landelijke gebieden blijkt uit recente woonontwikkelingen dat er een verkleining van de kavels optreedt. De vrijstaande verkavelingswoning, zowat het icoon van de beruchte baksteen-in-de-maag en lange tijd het ultieme droombeeld van menig Vlaming, heeft als gevolg van die kavel-verkleining fundamentele veranderingen ondergaan. We spreken ons hierbij niet uit over de oorzaken van deze kavelverkleining. Sommigen wijten ze aan het Vlaamse verdichtingsbeleid in de ruimtelijke ordening, maar ze kunnen even goed verklaard worden door evoluties op de woning- en bouwgrond markt (prijsstijgingen als gevolg van schaarste). Wat ons hier interesseert is wat deze evolutie betekent voor de morfologie en typologie van de vrijstaande-woning-in-de-verkaveling. Zoals de term *fermette* aangeeft ligt de oorsprong van het type in een referentie aan een landelijk woonideaal.⁵⁴ Tegelijk bevat het een referentie aan de 'villa,' een figuur die in wezen kan teruggetraceerd worden naar de Palladiaanse buitenhuizen van de Noord Italiaanse stedelijke elite, en vervolgens wellicht via de Engelse Mansion uitmondde bij de burgerlijke villa, en vervolgens bij de suburbane woning.

In deze hoedanigheid veronderstelt het type een vrije positionering op zijn kavel die in principe een parkachtige aanleg en allure krijgt. In de verkaveling waar dit type rij aan rij staat blijft minimaal een vrije strook van 3 meter aan weerszijden over en is een voortuinstrook van ongeveer 5 meter aanwezig. Dit laat het stallen van een wagen op de oprit toe en vervolgens, de incorporatie van de garage. De voorgevel is breed genoeg voor de representatieve sequens garage-voordeur-raam, waardoor veelal wel de volledige beschikbare perceelsbreedte min 2 maal 3 meter aan weerszijden wordt benut. Variaties op dit archetype zijn uiteraard talrijk en leiden tot de typische grotere gehelen, de villawijken uit de 60-70-80er jaren van de vorige eeuw.⁵⁵

Met het verkleinen van de kavelgroottes ondergaat dit type echter een belangrijke wijziging, die op haar beurt ook resulteert in een fundamenteel verschillende woonomgeving. Bij kavelgroottes van 6 tot 7 are of nog kleiner, een grootte die meer en meer voorkomt in de courante verkavelingspraktijk, wordt de gangbare opbouw van een representatieve voorgevel problematisch. De langse gevel komt loodrecht op de straat te staan en de voordeur verhuist naar de zijgevel. In het slechtste geval bestaat de voorgevel enkel uit een garagepoort.

Binnen deze strikt geformatteerde opbouw gaat veel van de aantrekkelijkheid van het vrije wonen op de losstaande kavel verloren en de kansen voor individuele expressie. De toenemende rol van sleutel-op-de-deur firma's⁵⁶ versterkte deze tendens naar de vrijstaande-verkavelingswoning als gestandaardiseerd product, uit een catalogus te kiezen. De greep van deze firma's blijkt zelf zo sterk dat niet zo lang geleden wetsvoorstellen werden ingediend om 'koppelverkoop' –grond mét woning, geen vrije keuze van architect- in de sector tegen te gaan (2004, wetsvoorstel bourgeois, voorlopig zonder gevolg voor zover ik weet).

Nochtans vertaalt de kavel-verkleining in dit segment van de woningmarkt zich ook in een andere tendens. Wellicht

54 Voor de rol van de boerenbond in het vormgeven en verspreiden van het model van de *fermette* zie Els De Vos en Hilde Heynen, "The farmette, shaping popular taste. The Belgian farmers' association and the *Fermette* during the 1960s-1970s," *Home cultures* 4, 3 (November 2007): 237-259.

55 André Loeckx, "Wonen op zoek naar stedelijkheid, dichtheid en duurzaamheid. Debatten, realiteiten, perspectieven" spreken van een 'geolied' type, een verrijnd product.

56 Vooral sinds de goedkeuring van de wet Breyne in de jaren '70; zie Katrien Theunis, *De zoektocht naar een Belgisch woonproject, 1965-1975. Toenaderingen tussen ontwerpers en overheid in de praktijk van het private wonen*, Unpublished PhD dissertation (Leuven: KULeuven, 2007), en André Loeckx, "Wonen uit de fabriek. De vele levens van de bungalows van Danilith-Delmulle," in Karina Van Herck and Tom Avermaete (ed.), *wonen in welvaart. woningbouw en wooncultuur in vlaanderen, 1948-1973* 010 VAI/CVAa, 2006), 231-247

mede omwille van de toenemende beperkingen die de kavelverkleining met zich meebrengt, en uiteraard ook omwille van mogelijkheden van een grotere opbrengst, 'muteert' de verkaveling verder. Ten eerste worden koppel- of rijwoningen courante verschijningen in rand- of buitenstedelijke woonlocaties. Elders gaan ontwikkelaars en sleutel-op-de-deurfirma's nog verder in het aanbieden van woningen als totaalproduct door volledige geïntegreerde clusters van gekoppelde laagbouwwoningen te ontwikkelen. Een ontwikkelaar als Matexi bijvoorbeeld richtte hiervoor een aparte poot op, Habitus, die de bouw van dergelijke clusters als ene hoogwaardig en top-segment uit haar catalogus aanprijst.⁵⁷ De voorgestelde architectuur en het 'stedelijke' concept zijn verwant (en gebaseerd) op de New-Urbanism stroming in de Verenigde Staten, waarbij gepleit wordt voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling op menselijke schaal maar die zich vooral uit een historiserende architectuur die –in zijn Vlaamse variant- de vroeg 20^{ste} eeuwse tuinvijken in herinnering moet roepen. Closes, omsloten binnenpleinen en een gevarieerde volumewerking in een traditionalistische stijl zijn het handelsmerk.

In zijn extreme vorm leidt dit tot daadwerkelijk afgesloten wijkgeheilen of gated-communities. Ook in Vlaanderen werden de eerste voorbeelden daarvan gesignaleerd.⁵⁸ Daar waar de daadwerkelijk gesegregeerde en afgesloten woonomgeving wellicht nog niet zo vlug de standaard zal worden in Vlaanderen, lijkt het ruimtelijk model ervan – de geclusterde laagbouwwijk- wel erg succesvol. Vreemd genoeg is daarmee een van de vermeende aantrekkelijkheden van de traditionele Vlaamse woondroom –de beruchte baksteen in de maag- namelijk het zelfbouwen en de mogelijkheid tot zelfexpressie, van het toneel aan het verdwijnen.⁵⁹

We halen deze evoluties aan omdat ze een fundamentele transformatie in de courante ontwikkelingswijze met zich mee brengen. Het is in het kader van de vraagstelling naar de toekomstige ruimtebehoefte voor wonen immers nuttig een goed zicht te krijgen op de trends in de ruimtelijke verschijningsvorm van de woonproductie en wat dat betekent naar dichtheden, grondinname, kwaliteit en duurzaamheid. Ook inzicht in de achterliggende markt- en ontwikkelingsmechanismen kunnen nuttig zijn, aangezien ze een indicatie opleveren van de sturingsmogelijkheden voor het beleid.

Tenslotte kan nog gewezen worden dat sommige van de oudere verkavelingswijken wellicht ook aan interne veranderingen onderhevig zijn bijvoorbeeld als gevolg van verbouwingen. De vraag is of hierbij bijvoorbeeld fenomenen van verdichting aan te wijzen zijn, zoals het opdelen van woningen in meerdere woningen, het afsplitsen van te grote tuinen tot nieuwe bouwkavels, en zo meer. Eerder onderzoek wees alvast uit dat deze fenomenen nog geen grote impact hebben.⁶⁰

De landelijke variant van de trend naar kleine woningtypes

Een ander fenomeen dat verbonden kan worden met een tendens naar woonverdichting in rand- en buitenstedelijke gebieden is de toename van appartementen die ook hier werd vastgesteld (zie Huisvestingsmonografie). Bij architecten en sommige planners is een variant van het fenomeen alvast gekend onder de sprekende term van de

57 www.habitus.be

58 Bart Claessens, "Gated communities. What's in a name?," *Ruimte en planning* 27, 2 (2007): 28-49

59 In Nederland doet zich inmiddels een omgekeerde evolutie voor, zoals blijkt uit het discours rond het 'wilde wonen' van enkele jaren geleden, de aandacht voor het particulier opdrachtgeverschap dat van overheidswege gestimuleerd wordt. Zie Carel Weeber, *Het wilde wonen* (Rotterdam: O10, 1998), Saskia Heins, *Rurale woonmilieus in stad en land. Plattelandsbeelden, vraag naar en aanbod van rurale woonmilieus*, Unpublished PhD dissertation (Utrecht: Universiteit Utrecht, 2002)

60 Christophe Cneut, Rik Houthaave, Sunay Durgun, Piet De Rycke, Pascal De Decker, Maarten Loopmans, Bart Claessens, Sven De Bevere, Xaveer De Geyter, David Schmitz, Yannis Igodt en Dominique Vanneste, *(Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960-1980. Een verkennend onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden en de uitdagingen voor het ruimtelijke beleid*, Niet gepubliceerd onderzoeksrapport (Brussel: Vlaamse overheid - departement RWO, 2007)

‘jumbofermette’.⁶¹ Bedoeld wordt hiermee een type van appartementsgebouw dat de als landelijk gepercipieerde bouwwijze van de fermette –bakstenen gevels met zadeldak- overneemt. Deze stilistische enveloppe verhuult echter een fundamenteel nieuwe typologie die in de landelijke kernen of langsheen doorgaande verbindingen in een lintbebouwingsspatroon geïntroduceerd wordt. Los van de vormelijke kenmerken van de ‘jumbofermette’ betekent het introduceren van gestapelde appartementsbouw weliswaar een verdichting van het buitengebied, maar ook een fundamentele transformatie van de nederzettingsstructuur. Daar waar openheid, kleinschaligheid en verbondenheid met het landschap enkele van de kenmerken van de buitenstedelijke nederzettingstructuur uitmaken, introduceren deze types van gebouwen een onmiskenbare schaalvergroting, het sluiten van perspectieven, een soort ‘verstedelijking’ of ‘verstening’ van het dorp.

Het onderzoek in het eerste casegebied Gent-Oudenaarde toonde alvast aan dat de trend in dit gebied eerder beperkt is en een zeer geconcentreerd patroon vertoont: appartementstypes concentreren zich overduidelijk in de echte kernzones van de nederzettingsstructuur en ook langsheen belangrijke doorgaande verbindingen. Experimenten met alternatieven voor de courante opbouw waarbij het appartementstype de typologie van lintbebouwing overneemt (positionering parallel aan de straat, overname vormelijke kenmerken van de suburbane woning) lijken eerder schaars en kwamen vooral voor in de rand- of voorstedelijke gebieden, eerder dan in het buitengebied.

Conclusie over verdichtigstendensen in het buitengebied

De vraag rijst in welke mate dergelijke projecten, net als de verdichtigstendensen in de laagbouw overigens, op termijn een nederzettingsspatroon opleveren waarin net die aspecten die het ‘buitenwonen’ aantrekkelijk maken, aan het verdwijnen zijn. Belangrijker misschien is de vaststelling dat deze tendenzen naar verdichting in het landelijk gebied fundamentele transformaties in ons cultuurlandschap teweeg brengen. De productiewijze van bebouwde omgeving in landelijk gebied werd tot een 20-tal jaar geleden in hoofdzaak bepaald door een incrementeel voortschrijdende lintbebouwing. Terwijl dit ontegensprekelijk een transitie in het nederzettingsspatroon veroorzaakte, was het wel zo dat deze verstedelijking veelal geënt bleef op het traditionele kavel-patroon, en dat de verhouding tussen woning en landschap/open ruimte grosso modo bleef beantwoorden aan de traditionele nederzettingsspatronen.

Met het verschijnen van de verdichte verkaveling worden nu ook de mazen tussen de bebouwde linten ingenomen, wat een veel fundamenteeler transformatiewijze oplevert. De verhouding tussen woning en open ruimte wordt verengd tot woning-tuin daar waar ze voorheen nog gold als woning-landschap. Met het landelijke appartementstype treedt daarbij nog een verdere schaalvergroting op, waarbij het voorheen nog veelal transparante lint zich nu meer en meer volledig sluit.⁶²

Een heel duidelijk negatief aspect van de fundamentele transformatie van landelijke nederzettingsspatronen voor het wonen komt naar voor in de water-problematiek. Veel van de traditionele lint-vormige patronen in Vlaanderen gaan terug op de landschappelijke structuur die bepaald wordt door beek- en riviervalleien. Daar waar traditioneel slechts gebouwd werd op de drogere, hoger gelegen gronden, hielden de rode woonvlekken die sinds de gewestplannen rondom veel van onze dorpen zijn verschijnen, in een poging tot het creëren van letterlijk ‘afgeronde’ woonkernen, veelal geen rekening met deze traditionele structuur. Vandaar de problemen met de waterhuishouding van recente verkavelingen die regelmatig het nieuws halen en die de overheid noopte tot het instellen van een watertoets voor

61 André Loeckx, “Wonen op zoek naar stedelijkheid, dichtheid en duurzaamheid. Debatten, realiteiten, perspectieven”

62 Michael Ryckewaert, “The minimal rationality of dwelling patterns in Flanders’ Nevelstad,” *Oase*, 60 (2002): 49-60, Michael Ryckewaert, “Woonpatronen in de nevelstad,” *Ruimte en planning* 22, 3 (2002): 261-271

nieuwe verkavelingen. Er bestaat een duidelijke spanning tussen enerzijds de juridische mogelijkheden geschapen door deze met de gewestplannen overgeleverde zoneringen en de nood aan waterbeheersing bij het ontwikkelen van nieuwe woongebieden.

VERDUNNING, VERSPREIDING

Hoewel de bebouwde oppervlakte voor wonen minder snel stijgt dan voorheen, breidt het bebouwde areaal in Vlaanderen nog steeds uit. Het leeuwendeel van deze uitbreiding komt overigens voor rekening van de woonfunctie, zodat met enige overdrijving kan gesteld dat wonen een belangrijke 'slokkop' blijft in het consumeren van de open ruimte in Vlaanderen. Wel is het zo dat deze uitbreiding minder en minder in landelijk gebied plaatsvindt. De bebouwde oppervlakte neemt vooral toe in stedelijke gebieden.⁶³

Merkwaardig en indicatief voor de blijvende tendens naar verspreiding en 'verdunning' is de vaststelling in de Huisvestingsmonografie dat er in Vlaanderen een belangrijk aandeel aan onderbezette woningen aanwezig is. Als nieuwe comfort-indicator wordt overigens de notie 'zeer ruim' opgenomen.⁶⁴

Het blijvende succes van het landelijke woonideaal van de vrijstaande woning op een liefst zo ruim mogelijke kavel is hier ongetwijfeld niet vreemd aan (zie bijvoorbeeld bij Verhetsel over de woonvoorkeuren van jongeren). En terwijl we hoger opmerkten dat het renovatieproject een belangrijke plaats begint in te nemen in het hogere architectuurdiscours, blijft de ruime vrijstaande villa in zijn avant-garde vorm een belangrijke aanwezige in hedendaagse architectuurpublicaties.

Enkele tendensen zijn daarbij op te merken, die heel erg stroken met het beeld dat uit de data naar voren komt. Tentatief geven we enkele trends weer. De gepubliceerde woningen zijn over het algemeen erg ruim. Dit lijkt enerzijds vooral te maken te hebben met het courant worden van comfortelementen die voorheen als luxueus beschouwd werden. De ouderslaapkamer zonder dressing wordt zo bijna een uitzondering, en veelal wordt het oudergedeelte nog uitgebreid tot een ware suite door het toevoegen van een eigen badkamer, naast deze voor de andere huisgenoten. We spreken inderdaad bewust niet over 'de kinderen' want wat ook opvalt is dat veel van deze erg ruime vrijstaande woningen vaak opgetrokken worden op initiatief van vijftigers of zestigers.

Het is een trend die wellicht wijst op wijzigende gezins- en familiepatronen en die wellicht voor een stuk ook te maken heeft met de toenemende druk op het vlak van combinatie werk-gezin waar de kinderen van deze baby-boomers mee geconfronteerd worden. Immers, de extra slaapkamers in deze ruime woningen worden vaak voorzien als logeerkamer voor de occasionele opvang van kleinkinderen. In die zin moeten bijvoorbeeld de cijfers over overbezetting genuanceerd worden. Waar het goed mogelijk is dat deze ruime woningen inderdaad slechts door koppels permanent bewoond worden, wordt de extra capaciteit vaak benut voor de opvang van andere familieleden.⁶⁵

Een gelijkaardige redenering gaat wellicht op voor nieuw samengestelde gezinnen, waar cyclisch in de tijd de woningbezetting continu veranderd naarmate de kinderen bij de ene dan wel bij de andere ouder opgevangen worden. Dit alles toont aan dat er naast verdichtingstendensen en tendensen naar schaalverkleining, er ook

63 VRIND 2006. *Vlaamse regionale indicatoren*

64 Vanneste, *Woning en woonomgeving in België*, p. 65.

65 Er dient opgemerkt dat het omgekeerde, de woning voor het jonge gezin met inwonende ouder, veel minder courant lijkt voor te komen.

fenomenen zijn die eerder verdunnend en spreidend werken.

Een andere vorm van spreiding van het wonen die evenwel geen impact heeft op de uitbreiding van het gebouwde areaal, houdt verband met de toenemende tendens naar verbouwingen. Voor velen schuilt het realiseren van de landelijke woondroom in het opknappen van een oude hoeve of andere bestaande woningen in het buitengebied. Daar waar dit fenomeen geen directe impact heeft op het ruimtegebruik in de zin van bodembezetting, heeft dit fenomeen, net als de verdere spreiding van nieuwbouw in het 'buitengebied,' toch zeer belangrijke ruimtelijke consequenties. Dit type van 'rurbanisanten' werkt veelal ergens in de stad wat veelal langere pendelafstanden met zich meebrengt. Gezien het beperktere openbaar vervoersaanbod in het buitengebied zal dit pendelen overigens veelal met de wagen gebeuren. Ook het sociaal leven van deze nieuwe 'rurale' bewoners strekt zich wellicht over een ruimer areaal uit. Dit brengt andere sociale patronen dan die van de traditionele lokale gebondenheid in het buitengebied met zich mee. In verband hiermee moet ondermeer ook gewezen worden op de ruimere rechtszekerheid die overheid geschapen heeft voor het zonevreemd wonen.⁶⁶ Dit omvat ondermeer ook regels die een (beperkte) maar toch niet onbelangrijke uitbreiding van het volume toelaten.

SPECIFIEKE SEGMENTEN

Naast algemene trends zoals hierboven aangegeven zijn er enkele segmenten in de woningmarkt die, omwille van hun specificiteit, aparte tendensen vertonen. De eerste sector is deze van de sociale woningbouw die beantwoordt aan een geheel eigen productiewijze die grondig verschilt van het private woningpatrimonium. Naast de financieringswijzen moet in ruimtelijke termen vooral gewezen worden op het feit dat dit patrimonium beantwoordt aan een zeer strikte normering op het vlak van materiaalgebruik, kostprijs, oppervlakte en dies meer.

Gezien het belang van de demografische trend naar vergrijzing kunnen we ook het wonen voor ouderen als een specifiek segment beschouwen. Wat het woningbestand betreft gaat het dan vooral om de impact van het integreren van zorgfuncties samen met de woonfunctie die maakt dat hier sprake is van een specifiek segment van het woningbestand.

Tenslotte willen we ook het private huursegment onder de aandacht stellen. Dit vooral omdat het segment is waar, zoals hoger al aangehaald, betaalbaarheid en kwaliteit mogelijke knelpunten zijn. Wat het woningbestand betreft verwijzen we echter naar wat er hierover al gesteld werd onder de trend naar kwaliteitsverbetering, met dien verstande dat bij onderzoek in woonomgevingen waar dit segment aan de orde is, de specifieke sociaal-economische situatie van de bewoners en de impact van woonkwaliteit op deze situatie een bijkomend aandachtspunt is.

RUIMTELIJKE TRENDS IN DE SOCIALE WONINGBOUWSECTOR

Voor wat betreft ruimtelijke trends in de sociale woningbouwsector verwijzen naar een recent onderzoek voor de Vlaams Bouwmeester waarin recente trends in de ruimtelijke patronen, architectuur en vooral productiewijzen van de sociale woningbouw behandeld worden.⁶⁷ Op basis van een bespreking van een 6 tal exemplarische gevalstudies –‘het beste wat in de sociale woningbouw de laatste 10-15 jaar gerealiseerd is’- stelt de studie dat de sociale woningbouw vandaag wellicht op een keerpunt staat. Dit heeft vooral te maken met de wijzigende productiewijzen om in een context van complexe regelgeving, grondschaarste en hoge bouwgrondprijzen en nimby-fenomenen, kwalitatief hoogstaande sociale woningbouwprojecten te ontwikkelen.

Een exponent van deze complexe context is dat meer en meer sociale woningprojecten (en zeker de exemplarische aangehaald in de studie) geen alleenstaande projecten zijn gerealiseerd door bouwmaatschappen maar dat er meer en meer sprake is van projecten die onderdeel zijn van grotere (stads)ontwikkelingsoperaties, publiekprivate of publiek-publieke samenwerking. Dit geldt overigens niet alleen in stedelijke contexten, maar meer en meer ook daarbuiten.⁶⁸ De studie belicht vervolgens in de introductie kort de historische plaats van de sociale woningbouw en stelt daarbij de rol van de sociale woningbouw als stedelijk ontwikkelingsmechanisme aan het licht. Een rol waar architecten en stedenbouwers graag naar verwijzen. In het buitenland meer nog dan in Vlaanderen, heeft de van overheidswege geleide woningbouw inderdaad steeds een zeer grote impact op de stedelijke ontwikkeling gehad. Ook in Vlaanderen stond de sociale woningbouw steeds aan de oorsprong van fundamentele evoluties in de woonmodellen.⁶⁹

67 Els Vervloesem, Christian Kesteloot, Pascal De Decker, Bruno De Meulder, *Sociale huisvesting in Vlaanderen*, Leuven/Brussel, onderzoeksproject in opdracht van de Vlaamse Gemeenschap, Vlaams Bouwmeester, 2006, 248p. De Meulder, *Onzichtbaar aanwezig. Sociale woningbouw in Vlaanderen*

68 Zie voorbeeld zonnige kempen in Zoerle Parwijs

69 Marcel Smets, *De ontwikkeling van de tuinwijkgedachte in België. Een overzicht van de belgische volkswoningbouw 1830-1930* (Brussel: Mardaga, 1977), Pascal De Decker, Bruno De Meulder, Karina Van Herck, Michael Ryckewaert en Helena Vansteelant, “Over de plaats

Nochtans staat deze rol, zeker vandaag, niet meer centraal in de taakstellingen voor de sociale woningbouw zoals ondermeer blijkt uit het wettelijk kader voor de sociale woningbouw dat in de Vlaamse Wooncode wordt geschetst. De focus op kleinschaligheid die hierin vervat zit vertaalt een impliciete keuze om sociale woningbouw 'in te passen' in het stedelijk weefsel, eerder dan om de sociale woningbouw naar voor te schuiven als stedelijk ontwikkelingsmechanisme.

Nochtans tonen de aangehaalde voorbeelden dat de sector, misschien willens nillens, de rol van voortrekker blijft opnemen. Verschillende bouwmaatschappijen engageren zich in complexe (her)ontwikkelingsprojecten met verschillende partners. Ook op het vlak van duurzaamheid nemen maatschappijen innoverende initiatieven en laten we nogmaals aanstippen dat gegeven de strikte regulering, de sociale woningbouwsector hoe dan ook zeer sterk scoort op aspecten als efficiënt ruimtegebruik, compactheid en energieprestatie. Zoals een van de case studies aantoonst,⁷⁰ heeft dit laatste aspect overigens een erg directe band met de 'core-business' van de sociale huisvestingssector, het aanbieden van betaalbaar wonen, gegeven het toenemende aandeel van de energiekost als onderdeel van de woonkost. Dit alles toont aan dat de sector een strategische rol vervult als het aankomt op een ruimtelijk duurzame woonontwikkeling, die breder gaat dan wat strikt genomen gezien tot haar opdracht behoort. Dat nieuwe financieringsvormen of aanbestedingswijzen, publiek private of publiek publieke samenwerking de gangbare 'hokjes' in de woningmarkt opbreken en de slagkracht vergroten kan alleen maar toegejuicht worden.

Naast deze tendensen die te maken hebben met nieuwe productiewijzen van sociaal woningbouwpatrimonium, is een andere belangrijke trend ook hier een belangrijke renovatieslag waar de laatste jaren in de sector grote inspanningen voor zijn gedaan.

Renovatieprojecten van 'grotere' sociale woningbouwgehelen uit de naoorlogse periode worden aangegrepen om samenlevingsproblemen aan te pakken (Chicago-blokken Linkeroever, Nieuw Sledderlo, Sint Maartensdal, Silvertop, arenaplein te Deurne, Casablanca te Leuven, ...). Het gaat telkens om een aantal iconische realisaties door gerenommeerde modernistische architecten. De aanpak in deze projecten lijkt zich in hoofdzaak toe te spitsen op het opkrikken van de bouwtechnische kwaliteit van het patrimonium, het aanpassen van woningtypes aan de ruimere oppervlakte normen die vandaag gelden en op het verbeteren van het samenleven in deze wijken. De discussie over deze wijken als architecturaal erfgoed die in architectuur- en erfgoedkringen leeft, wordt meestal niet fundamenteel gevoerd. Omwille van eisen van bouwtechnische verbetering, ondergaan de projecten vaak grondige transformaties (nieuwe gevelsystemen, aangepaste grondplannen, ..) wat dan eens wel en dan eens niet met respect voor het origineel gebeurt. Daar waar het monumentenbeleid met de bescherming van enkele relatief jonge architectenwoningen lijkt te erkennen dat dit jonge patrimonium ook bescherming verdient, is het vooralsnog niet evident om dergelijke beschermingen, en de financiële steun die er uit voort vloeit, uit te breiden tot deze iconische wijkgehelen.

WONEN VOOR OUDEREN

Gegeven de demografische trend van vergrijzing staat het wonen van ouderen sinds enkele jaren op de agenda van het beleid en het bredere maatschappelijke discours.⁷¹ Deze aandacht spitste zich in eerste instantie toe op het formuleren van ontwerprichtlijnen voor levenslang wonen, dat als basisconcept voor het wonen van ouderen werd

van de volkswoningbouw in de Vlaamse ruimte," in *huiszoeking*, (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1999), 10-86

70 Meer bepaald een project van Zonnige Kempen in Zoerle Parwijs

71 Getuige daarvan ondermeer de oprichting van een Platform wonen voor ouderen.

naar voor geschoven. Het gaat dan vooral om richtlijnen op het niveau van het gebouw.

Daarnaast was er ook interesse in verschillende innovatieve woonvormen voor ouderen, met woningtypologieën die alternatieven onderzoeken voor de traditionele kamer in het rust- en verzorgingstehuis. Service flats, kangoeroewoningen, aanleunwoningen en ander types werden op hun merites onderzocht aan de hand van exemplarische voorbeelden.⁷²

Eén type, dat van de service flat, lijkt alvast zijn plaats verworven te hebben in de woningmarkt. Voor de financiering van service flat projecten werd een vastgoed bevak opgericht.⁷³ Ook andere private partijen lijken service flats als interessant 'product' ontdekt te hebben.

Recent verschoof de discussie naar het niveau van de plaats die het wonen voor ouderen in onze bebouwde structuur kan innemen. Vanuit de vaststelling dat ouderen het liefst zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving blijven wonen, en de vaststelling dat gezien de omvang van de vergrijzingsgolf de courante oplossing van geïntegreerde woonzorginstellingen niet zal volstaan, wordt de blik gericht op het concept van de woonzorgzone. Dit idee wordt ondermeer in de Scandinavische landen en Nederland toegepast en gaat uit van een geografische spreiding van zorginstellingen die naast opvang intramuros ook instaan voor zorg aan huis voor ouderen die zelfstandig wonen in aangepaste woningen, ingebed in de bestaande stedelijke structuur.

In Vlaanderen bestaan op vandaag ideeën voor implementatie van het concept van de woonzorgzone.⁷⁴ De vraag die zich daarbij stelt vanuit ruimtelijk oogpunt is hoe dit concept in de Vlaamse nederzettingsstructuur kan inpassen. In de buitenlandse voorbeelden, en met name in Nederland, wordt de woonzorgzone gerealiseerd als onderdeel van een (grootschalige) nieuwe woonontwikkeling.⁷⁵ Ook zijn er woningcorporaties actief die over de capaciteit beschikken om in hun patrimonium aangepaste woningen te realiseren. De vraag is hoe het realiseren van woonzorgzones in de Vlaamse woningmarkt die toch nog sterk steunt op particulier en privaat initiatief kan gebeuren. Het lijkt er alvast op dat de eerste initiatieven op dat vlak te verwachten zijn vanwege publieke partijen als OCMW's, gemeenten en huisvestingsmaatschappijen. Ook stelt zich de vraag hoe het concept in de diffuse nederzettingstructuur van Vlaanderen kan ingepast worden. In een fragmentair verstedelijkt gebied als Vlaanderen, vormt het voorzien van goed bereikbare voorzieningen, een veilige, toegankelijke en kwalitatieve publieke ruimte grote uitdagingen voor het realiseren van 'levensloopbestendige woonomgevingen.'

Concluderend zouden we kunnen stellen dat er zich een zeer uitgebreid discours ontwikkelt rond wonen van ouderen, maar dat resultaten 'op het terrein' nog pril zijn.⁷⁶

72 Jozef Pacolet en Platform Wonen van ouderen, *De rol van serviceflats in de toekomst in Vlaanderen en Europa* (Leuven: KUL. Hoger instituut voor de arbeid, 2002); Jozef Pacolet, Platform Wonen van ouderen en Werkgroep Wonen van ouderen in Brussel, *Wonen van ouderen in Brussel. Zoektocht naar opportuniteiten in een institutioneel complexe omgeving* (Leuven: KUL. Hoger instituut voor de arbeid, 2002), Platform Wonen van ouderen, *Ontwerpgids levenslang wonen / Samengest. door het Platform wonen van ouderen* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Departement Leefmilieu en Infrastructuur. Administratie ruimtelijke ordening, huisvesting en monumenten en landschappen. Afdeling woonbeleid, 1999), Raf Myncke en Brecht Vandekerckhove, *Toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen. Samenvatting* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Departement RWO. Woonbeleid, 2007)

73 Serviceflats Immo NV vastgoedbevak. Zie www.sfi.be, Bram Borghs en Liesbeth Van Gorp, *De vastgoedsector in Vlaanderen. Private actoren en hun impact op de ruimtelijke ontwikkeling*, Niet gepubliceerde eindverhandeling (Leuven: KULeuven, 2007)

74 Ondermeer in Leuven en Genk.

75 Zoals bijvoorbeeld bij de VINEX-locatie IJburg. Zie Pacolet, *De rol van serviceflats in de toekomst in Vlaanderen en Europa*, p. 66.

76 , Platform Wonen van ouderen, *Ontwerpgids levenslang wonen / Samengest. door het Platform wonen van ouderen*, Myncke, *Toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen. Samenvatting*

SPECIFIEKE TRENDS IN SPECIFIEKE GEBIEDEN

Tot slot vermelden we nog enkele specifieke trends die samenhangen met specifieke ontwikkelingen in specifieke gebieden. Het gaat dan om de impact van specifieke migratiepatronen op de woningmarkt in het algemeen en het woningbestand in het bijzonder. Recent onderzoek naar migraties legt een aantal specifieke trends bloot in grensgebieden en in de Vlaamse rand rond Brussel.

Wat het laatste gebied betreft hecht het beleid veel belang aan de impact van migratie vanuit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en vanuit het buitenland op de woningmarkt. Dit is een fenomeen dat in hoofdzaak gepaard lijkt te gaan met een opwaartse druk op de prijzen die lokale bewoners uit de markt priјst. De vraag is welke effecten dit heeft op het woningbestand. Leidt dit tot het voorkomen of instand houden van bepaalde woningtypes (bvb. grote woningen) en een tekort aan andere (bescheiden woningen)?

Daarnaast wordt een belangrijke uitstroom vanuit het Vlaamse grensgebied met Wallonië vastgesteld en een instroom van buitenlanders naar het Vlaamse grensgebied met Nederland. Terwijl dit opnieuw een belangrijke trend op de woningmarkt is de vraag of dit specifieke veranderingen in de woningstock teweeg brengt, dan wel of het fenomenen zijn die zich afspelen tegen de achtergrond van de bestaande morfologie van het wonen.

SAMENVATTENDE TABEL TRENDS

Thema's

Trends

Maatschappelijke trends Sociaal-economische trends Geografisch ruimtelijke trends (data-based)	Fysiek ruimtelijke trends (Woning, woonomgeving architecturaal, stedenbouwkundig typologisch, morfologisch) (case-based)	Rol van actoren in processen op microschaal die achter trends schuil gaan (bewoners, beleid, intermediaire organisaties, private actoren) (case-based)
---	--	--

Kwaliteit

Algemeen

- Algemene kwaliteitsverbetering (zie bijvoorbeeld toename aankoop+renovatie)	- 'neo-brutalisme' en 'intelligente bricolage'	- motieven van 'kopers en renoveerders'
- Kwaliteit knelpunt in specifiek segment: private huur <- doelgroep sowobo (Survey 2005)	- 'gevelrenovatie' <-> structurele kwaliteitsverbetering? - de rijwoning als 'defect' type? <- energie-efficiëntie als impuls voor kwaliteitsverbetering?	- renovatie in het 'hoge' architectuurdiscours - overheidsbeleid ter ondersteuning van renovatie

Ruimtelijk gedifferentieerd

<ul style="list-style-type: none"> - Gentrificatie / buurten in (lichte) moeilijkheden in de stadsgewesten (types 2, 3, 5, 6 in de Atlas buurten in moeilijkheden 2006) - zie ook: Achtergestelde buurten 1995/2001) 	<ul style="list-style-type: none"> - nieuwe segregatie en verdringsverschijnselen? - vervangingsbouw en brownfield herontwikkeling - 'projectmatige' woningbouw als stadsvernieuwing door private actoren door publieke actoren - stadsvernieuwing en kwaliteitsverbetering van de publieke ruimte – kwaliteitsverbetering van de stedelijke woonomgeving 	<ul style="list-style-type: none"> - rol vastgoedontwikkeling in 'projectmatige' stedelijke vernieuwing? - 'nieuwe' publieke actoren op de huisvestingsmarkt (naast SHM's): stadsontwikkelingsbedrijven, autonome gemeentebedrijven, svk's (algemeen: 'particuliere' versus 'georganiseerde' bouwheer en betekenis voor kwaliteit)
<ul style="list-style-type: none"> - Oost / West spreidingspatroon 'slechte' woningen: oost/west – Franse grens (Monografie 2007) 	<ul style="list-style-type: none"> - woningkwaliteit landelijk gebied 	
<p>Duurzaamheid als onderdeel van woningkwaliteit (In ecologische zin)</p> <ul style="list-style-type: none"> - integratie van duurzame bouwtechnieken: veralgemening van dubbele beglazing en isolatie (woonsurvey 2005) - toename bebouwde oppervlakte (ecologische 'footprint' van woningen en woonomgevingen) (APS) 	<p>Niveau woning</p> <ul style="list-style-type: none"> - introductie van duurzame bouwtechnieken en impact daarvan op woningarchitectuur -typologische aanpassing of enkel een 'technische laag' - passiefhuizen <p>Niveau woonomgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> - inbreidingsgerichtheid - duurzame wijktypologieën: (<- dichtheid, waterbeheersing, optimale bezonning, dak- en gevelbegroening, beperken verharding, waterinfiltratie, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> - EPB-regelgeving - Subsidie (en fiscale) maatregelen die duurzame bouwtechnieken stimuleren - discussie efficiëntie van duurzaamheidsmaatregelen 'lage energiewoning' – 'passiefhuis' - promotie / lobbying - invloed van het algemeen discours over klimaatwijziging - attitudes tgo duurzaamheidsinvesteringen

Het nederzettingspatroon van het wonen (spreiding & dichtheid)

Schijnbaar tegengestelde trends: re-urbanisatie – suburbanisatie

Verdichting

	stad	
<ul style="list-style-type: none"> - toename kleine woningtypes <ul style="list-style-type: none"> <- vergrijzing, gezinssamenstelling - afname kavelgroottes (VR/ND, bronnen aan te vullen) - toename appartementen 'buiten de agglomeraties' (Monografie 2007) - stijgende grond- en woningprijzen (bronnen aan te vullen) <ul style="list-style-type: none"> <- marktontwikkelingen, kleine woningtypes als 'beleggingsproduct' 	<ul style="list-style-type: none"> - Hernieuwde aandacht voor hoogbouw (waterfrontontwikkeling in grote steden Gent, Antwerpen Leuven, ...) - grondgebonden stadswoningen, een vrome wens? De dominantie van appartementen in stedelijke promotorbouw - herbestemming van gebouwen – lofts (=woonuitbreiding zonder bijkomende grondvraag) overgang / land <ul style="list-style-type: none"> - de 'marginale verkaveling,' de verbastering van de fermette - new-urbanism segment in up-market sleutel-op-de-deur praktijk: koppelwoningen, 'closes', morfotypologische kenmerken van de 'gated community' - Jumbo-fermettes - fundamentele transformatie van landelijke kernen: het 'sluiten' van het dorp / verdichting van het lint 	<ul style="list-style-type: none"> - dichtheidsbeleid – RSV - vergunningenbeleid - attitudes t.o. stedelijk wonen (cfr. ook hoger motieven aankoop+renovatie)? - (architectuur)discours: pleidooi voor de stad - loft als ingeburgerd woningtype (bewoners/consumenten) <ul style="list-style-type: none"> - status van renovatie in populaire media - 'koppelverkoop' op de sleutel-op-de-deur markt - 'gated communities' - bewonerscollectieven <ul style="list-style-type: none"> - 'particuliere' versus 'georganiseerde' bouwheer (de baksteen uit de maag?)

Verdunning, verspreiding

<ul style="list-style-type: none"> - toename bebouwde oppervlakte voor wonen (APS) - belangrijk aandeel onderbezette woningen - belangrijk aandeel 'goede en zeer ruime woningen' (Mono 2007) 	<ul style="list-style-type: none"> - 'oude' verkavelingen: verdichtingstendenzen: verkaveling van de verkaveling? vacatie en onderbenutting? verkoopbaarheid? 	<ul style="list-style-type: none"> - de overmaatse villa als blijvend icoon van de 'hoge architectuur' - landelijk wonen als blijvend woonideaal - beleid van woonzekerheid voor zonevreedemd wonen
--	--	--

Specifieke segmenten

Ruimtelijke trends in specifieke segmenten

<p><i>Sociale woningbouwsector</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - specifieke sector die zowel op basis van kenmerken van woonconsumenten en woningaanbod als duidelijk apart segment verschijnt (SRW SUM woningmarktsegmenten 2.A.I.) - 'theoretische doelgroep' (ad hoc opdracht SRW) 	<ul style="list-style-type: none"> - voorbeeld functie sowobo (op vlak van architectuur, wijkmodellen, duurzaamheid, partner in stadsvernieuwing, ...) - Formules voor/experimenten met 'gemengde projecten': CBO, PPS, samenwerkingscontracten - focus op 'kleinschaligheid' en 'inbreidingsgerichte' projecten (versus 'grootschaliger' uitbreidingswijken uit het verleden) - omgang met bestaand patrimonium_relatie renovatie taakstelling – taakstelling nieuwbouw <p>(De Meulder, De Decker et al. 2008)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - efficiëntieverhoging sowobo (productie ritme, optimale schaal, ...) - (architectuur)discours: voorbeeldfunctie - Leefbaarheid en mix als aandachtspunten in een duurzaam woonbeleid
<p><i>Wonen voor ouderen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - vergrijzing (<- kleine woningtypes) (bronnen aan te vullen) 	<ul style="list-style-type: none"> - impact van nieuwe woonconcepten op de nederzettingsstructuur (houd verband met trend naar verdichting) 	<ul style="list-style-type: none"> - nieuwe concepten (discours): woonzorgzones, levenslang wonen, ...
<p><i>Private huursector</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - concentratie van betaalbaarheidsproblemen: eenoudergezinnen, gezinnen zonder inkomen uit arbeid, (Woonsurvey 2005) 	<ul style="list-style-type: none"> - cfr. onder thema 'kwaliteit' 	

BIBLIOGRAFIE

- VRIND 2007. *Vlaamse regionale indicatoren* (Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering, 2008)
- Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Integrale versie* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1998)
- Stadsmonografie Leuven 2003* (Brussel: Project Stedenbeleid. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2003)
- VRIND 2006. *Vlaamse regionale indicatoren* (Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering, 2007)
- De eeuw van de stad. Over stadsrepublieken en rastersteden. Witboek.* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Administratie binnenlandse aangelegenheden, 2003)
- Dichter wonen. Voorbeeldenboek* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Administratie Ruimtelijke ordening, huisvesting en monumenten en landschappen, 2002)
- "Hoogbouw in België," A+, 209 (2008)
- Karen Allacker en Frank De Troyer, "Milieukosten/baten analyse op gebouwniveau," in, *Proceedings van Passiefhuis Symposium*, (Aalst: Passief huis platform, 2005), 53-65
- Bert Blocken, Staf Roels en Jan Carmeliet, "Modification of pedestrian wind comfort in the Silvertop Tower passages by an automatic control system," *Journal of wind engineering and industrial aerodynamics* 92, 10 (2004): 849-873
- Bram Borghs en Liesbeth Van Gorp, *De vastgoedsector in Vlaanderen. Private actoren en hun impact op de ruimtelijke ontwikkeling*, Niet gepubliceerde eindverhandeling (Leuven: KULeuven, 2007)
- Linda Boudry e.a., *Inzet, opzet, voorzet. Stadsprojecten in Vlaanderen* (Antwerpen: Garant, 2006)
- Peter Cabus, "Nood aan een nieuw stedelijk model? De compacte stad onder vuur," *Ruimte en planning* 21, 1 (2001): 2-8
- Bart Claessens, "Gated communities. What's in a name?," *Ruimte en planning* 27, 2 (2007): 28-49
- Christophe Cneut e.a., *(Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960-1980. Een verkennend onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden en de uitdagingen voor het ruimtelijke beleid*, Niet gepubliceerd onderzoeksrapport (Brussel: Vlaamse overheid - departement RWO, 2007)
- Pascal De Decker, Bruno De Meulder, Karina Van Herck, Michael Ryckewaert en Helena Vansteelant, "Over de plaats van de volkswoningbouw in de Vlaamse ruimte," in *Huiszoeking*, (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1999), 10-86
- Bruno De Meulder en Pascal De Decker, *Onzichtbaar aanwezig. Sociale woningbouw in Vlaanderen* (Brussel: Vlaams bouwmeester, 2008)
- Stefan De Volder, "Gestileerde bricolage/cut & paste. Projecten van RAUW, Olivier Renard & Michael Ryckewaert, Peter Kint, Van Broeck en Meuwissen ir. architecten," in *Leuven. Architectuur 1999-2002*, (Leuven: Stichting Stad en Architectuur, 2002)-
- Els De Vos en Hilde Heynen, "The farmette, shaping popular taste. The Belgian farmers' association and the Fermette

during the 1960s-1970s," *Home cultures* 4, 3 (November 2007): 237-259

Saskia Heins, *Rurale woonmilieus in stad en land. Plattelandsbeelden, vraag naar en aanbod van rurale woonmilieus*, Unpublished PhD dissertation (Utrecht: Universiteit Utrecht, 2002)

Kristof Heylen e.a., *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige woningschouwing 2005* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Departement RWO - Woonbeleid, 2007)

Kristof Heylen e.a., *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005. Samenvatting* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2007)

Christian Kesteloot e.a., *Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Administratie Kanselarij en voorlichting, 1996)

Marie Le Roy e.a., *Onderzoek naar woningmarktsegmenten. Eindrapport* (Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen / SumResearch, 2008)

André Loeckx, "Wonen uit de fabriek. De vele levens van de bungalows van Danilith-Delmulle," in Van Herck, Karina and Avermaete, Tom (ed.), *Wonen in welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen, 1948-1973* 010 VAI/CVAa, 2006), 231-247

André Loeckx en Bruno De Meulder, "Wonen op zoek naar stedelijkheid, dichtheid en duurzaamheid. Debatten, realiteiten, perspectieven," in *De eeuw van de stad. Over stadsrepublieken en rastersteden. Voorstudies*, (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Administratie binnenlandse aangelegenheden, 2003), 273-304

Henk Meert, Marie Bourgeois en Tine De Rijck, "Een geografie van het wonen aan de onderkant in Vlaanderen," in De Decker, Pascal, Goossens, Luc, and Pannecoucke, Isabelle (ed.), *Wonen aan de onderkant*, (Antwerpen: Garant, 2005), 139-156

Stefan Metaal, "Gentrification. Een overzicht," *Oase*, 73 (2007): 7-27

Raf Myncke en Brecht Vandekerckhove, *Toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen. Samenvatting* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Departement RWO. Woonbeleid, 2007)

Jozef Pacolet en Platform Wonen van ouderen, *De rol van serviceflats in de toekomst in Vlaanderen en Europa* (Leuven: KUL. Hoger instituut voor de arbeid, 2002)

Jozef Pacolet, Platform Wonen van ouderen en Werkgroep Wonen van ouderen in Brussel, *Wonen van ouderen in Brussel. Zoektocht naar opportuniteiten in een institutioneel complexe omgeving* (Leuven: KUL. Hoger instituut voor de arbeid, 2002)

Platform Wonen van ouderen, *Ontwerpgids levenslang wonen / Samengest. door het Platform wonen van ouderen* (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Departement Leefmilieu en Infrastructuur. Administratie ruimtelijke ordening, huisvesting en monumenten en landschappen. Afdeling woonbeleid, 1999)

Michael Ryckewaert, "On collective housing and standardised banality. An appeal to public and private parties," in *Jaarboek Architectuur Vlaanderen 2000-2001*, (Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2002), 109-154

Michael Ryckewaert, "The minimal rationality of dwelling patterns in Flanders' Nevelstad," *Oase*, 60 (2002): 49-60

Michael Ryckewaert, "Woonpatronen in de nevelstad," *Ruimte en planning* 22, 3 (2002): 261-271

Michael Ryckewaert, Bruno De Meulder en Karen Landuydt, *Een methodologisch kader voor case study onderzoek naar de ruimte van het wonen*, Voortgangsrapport Onderzoeksluik Wonen 2.A.II. Kwalitatieve analyse van het woningbestand (Leuven: OSA & Steunpunt Ruimte en Wonen, 2008)

Jan Schreurs e.a., *Onderzoek naar het omgaan met richtdichtheden*, Onderzoeksrapport (Leuven: ASRO KULeuven / Werkplaats voor architectuur, 1998)

Marcel Smets, *De ontwikkeling van de tuinwijkgedachte in België. Een overzicht van de belgische volkswoningbouw 1830-1930* (Brussel: Mardaga, 1977)

Katrien Theunis, *De zoektocht naar een Belgisch woonproject, 1965-1975. Toenaderingen tussen ontwerpers en overheid in de praktijk van het private wonen*, Unpublished PhD dissertation (Leuven: KULeuven, 2007)

Brecht Vandekerckhove en Wim Moortgat, "Ruimtelijke analyse van de migratie in en naar Vlaanderen," *Ruimte en planning* 27, 4 (2007): 6-17

Christian Vandermotten, Christian Kesteloot en Bertrand Ippersiel, *Dynamische analyse van de buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten* (Brussel: POD Maatschappelijke Integratie. Grootstedenbeleid, 2007)

Dominique Vanneste, Isabelle Thomas en Luc Goossens, *Woning en woonomgeving in België*, Monografieën Sociaal-Economische Enquête 2001, 2 (Brussel: FOD Economie - Federaal wetenschapsbeleid, 2007)

Carel Weeber, *Het wilde wonen* (Rotterdam: O10, 1998)